

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Isprinsessan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2012.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

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

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsstämman 2012:

Ledamöter

Per Karlsson	ordförande
Pia Erlandsson	ekonomi
Torbjörn Andersson	sekreterare
Jakob Ljunggren	ledamot

Suppleant

Lidia Ledent	suppleant
--------------	-----------

Revisor

Solveig Turunen

Revisorsuppleant

Britt Conte

Valberedning

På föregående ordinarie stämma utsågs Anne-Marie Johansson (sammankallande) och Urban Lindqvist att ingå i valberedningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 mars 2012.
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 Myrängens Entreprenad & Fastighets-service AB.

Samtliga lägenheter har under året varit upplåtna med bostadsrätt.
7 överlåtelser har skett under året varav nio medlemmar har utträtt,
samt att tio 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.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för ett trevligt år. Ett särskilt tack skall framföras till medlemmarna Urban Lindvist för hans engagemang i energifrågor, Elsie Wetterborn för hennes ständiga insatser för en grön och blommande gård, Susanna Hansén för hennes insatser med odlingslotterna samt Gösta Edling och Emma Eklund för flagghissning tidiga mornar och sena kvällar.

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

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Brf årsavgift/kvm BOA	760	746	724	722	724
Lån/kvm BOA	6 925	7 011	6 976	7 062	7 384
Elkostnad/kvm BRA	33	27	29	21	23
Värmekostnad/kvm BRA	65	86	100	88	85
Vattenkostnad/kvm BRA	12	10	11	10	9

BOA = bostadsarea
BOA = 4128 kvm

BRA = bruksarea, schablonberäkning: BOA x 1,25%
BRA = 5160 kvm

Marken är upplåten med tomträtt.

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsaktiebolaget Brandkontoret.

Fastighetens taxeringsvärde:	2012	2011
Bostäder	45 000 000	45 000 000
Mark	20 600 000	20 600 000
Summa	65 600 000	65 600 000

Fastighetens värdeår är 1997.

Den kommunala avgiften för fastigheten har ett fast belopp 2012 på 1 365 kr per bostadsrättslägenhet per år.

Avgiften höjdes med 2% fr.o.m. 2012-01-01.

Avgifterna för p-plats höjdes till 225 kr för plats utan el (+12,5 %) och till 325 kr för plats med el (+18,1 %) från och med 2012-01-01. P-platsernas avgifter har inte höjts sedan föreningen bildades.

Föreningen finansierar fastighetslånen 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	1 045 414
årets reservering till yttre fond	-173 403
Summa balanserat resultat	872 011
och årets resultat	-59 287
summa	812 724

balanseras i ny räkning

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

FÖRENINGENS INTÄKTER

NOT 1

Intäkter

3 249 509

3 172 054

3 249 509

3 172 054

FÖRENINGENS KOSTNADER

NOT 2

Driftskostnader

-1 422 272

-1 490 254

Personalkostnader

-73 548

-64 870

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

-76 440

-72 912

Avskrivningar av materiella

anläggningstillgångar

-436 562

-436 562

-2 008 822

-2 064 598

FÖRENINGENS RESULTAT

1 240 687

1 107 456

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

NOT 3

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2 607

11 916

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 302 581

-1 245 897

-1 299 974

-1 233 981

RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT

-59 287

-126 525

ÅRETS RESULTAT

-59 287

-126 525

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2012	2011
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	NOT 4		
Byggnader och mark		48 693 132	49 129 694
		<u>48 693 132</u>	<u>49 129 694</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 693 132	49 129 694
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Fordringar avgifter/hyror		0	2 531
Övriga fordringar		6 750	5 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 6	91 314	90 433
		<u>98 064</u>	<u>98 815</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		676 515	682 445
		<u>676 515</u>	<u>682 445</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		774 579	781 260
SUMMA TILLGÅNGAR		49 467 711	49 910 954



EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2012	2011
EGET KAPITAL	NOT 5		
Bundet eget kapital			
Insatser		17 895 000	17 895 000
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll		1 477 687	1 304 284
		19 372 687	19 199 284
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		872 011	1 171 939
Årets resultat		-59 287	-126 525
		812 724	1 045 414
SUMMA EGET KAPITAL		20 185 411	20 244 698
LÅNGFRISTIGA SKULDER	NOT 7		
Skulder till kreditinstitut		28 226 455	28 581 775
		28 226 455	28 581 775
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	NOT 7	355 320	355 320
Leverantörsskulder		40 070	115 515
Skatteskulder		2 438	4 329
Övriga kortfristiga skulder		44 445	37 273
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6	613 572	572 044
		1 055 845	1 084 481
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		49 467 711	49 910 954
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.

	2012	2011
Byggnader	0,78%	0,78%
Markinventarier, maskiner och övriga inventarier	100%	100%
Nyinstallation, luftvärmepump (15 år)	7%	7%

NOT 1

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	3 138 546	3 077 244
Hyror bilplatser	110 148	94 725
Övriga intäkter	815	85
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	3 249 509	3 172 054

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel entreprenad	67 088	102 444
Trappstädning entreprenad	78 311	73 992
Trädgård	125 736	113 973
Serviceavtal	7 851	7 520
Serviceavtal hiss	25 369	24 770
	304 355	322 699
Reparationer		
Portar, lås	1 753	11 330
Hiss	16 420	18 072
Övrigt	69 584	10 478
	87 757	39 880

Forts. Not 2

Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
Fastighetsel	170 667	136 872
Värme	335 402	442 305
Vatten och avlopp	60 824	51 829
Sophämtning	17 321	21 244
Grovsopor	37 848	31 962
Snöröjning	52 665	90 645
	674 727	774 857

Övriga driftskostnader

Försäkring	24 485	23 763
Tomträttsavgäld	180 000	180 000
Kabel-TV	14 488	14 144
	218 973	217 907

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Telefon (hisslarm)	3 961	4 088
Bredband internet	6 323	5 924
Revisionsarvode (extern revisor)	18 875	17 000
Förvaltningsarvode	69 380	67 716
Förvaltning och administration	25 892	20 975
Konsultarvoden	6 509	13 688
Avgift till organisationer	5 520	5 520
	136 460	134 911

SUMMA DRIFTSKOSTNADER	1 422 272	1 490 254
------------------------------	------------------	------------------

PERSONALKOSTNADER

Övriga personalkostnader

Styrelsen: arvoden	56 220	51 080
Sociala kostnader	17 328	13 790
	73 548	64 870

SUMMA PERSONALKOSTNADER	73 548	64 870
--------------------------------	---------------	---------------

**AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnad	423 229	423 229
Installation luftvärmepump	13 333	13 333
	436 562	436 562

NOT 3

2012

2011

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2 607

11 916

Räntebidrag

0

0

2 607

11 916

Räntekostnader

Räntekostnader för finansiering av fastigheten

925 476

903 872

Räntesäkring

377 091

342 022

Övriga räntekostnader

14

3

1 302 581

1 245 897

NOT 4

**MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
BYGGNADER OCH MARK**

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

54 344 188

53 471 319

Luftvärmepump installation

0

672 869

Luftvärmepump

0

200 000

Utgående anskaffningsvärde

54 344 188

54 344 188

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

5 214 494

4 777 932

Årets avskrivning enligt plan

423 229

423 229

Avskr.luftvärmepump (15 år)

13 333

13 333

Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan

5 651 056

5 214 494

PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT

48 693 132

49 129 694

Mark

Marken är upplåten med tomrätt

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnad

45 000 000

45 000 000

Taxeringsvärde mark

20 600 000

20 600 000

65 600 000

65 600 000

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	1 304 284	1 171 939	-126 525	20 244 698
Vinstdisposition			-126 525	126 525	0
Reserv. till reparationsfond		173 403	-173 403		0
Årets resultat				-59 287	-59 287
	17 895 000	1 477 687	872 011	-59 287	20 185 411

Summa eget kapital

20 185 411

NOT 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER UPPLUPNA INTÄKTER

2012

Förvaltningsarvode	17 481
Försäkring	10 329
Tomträttsavgäld	45 000
Övrigt	18 504
Summa	91 314

UPPLUPNA KOSTNADER FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2012

Förutbetalda avgifter	256 525
Låneräntor	152 644
Värme , el	81 920
Ränteswap	101 388
Revision	17 000
Övrigt	4 095
Summa	613 572

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lånegivare	Räntesats c:a	Belopp 2012	Belopp 2011	Villkors- ändringsdag
Nordea 3978 84 38105	3,95%	8 081 775	8 437 095	2013-03-20
Nordea 3978 85 21622	4,42%	10 000 000	10 000 000	2013-04-18
Nordea 3978 85 21630	5,29%	10 000 000	10 000 000	2012-04-18
Nordea 3978 85 93267	3,18%	500 000	500 000	Rörlig
		28 581 775	28 937 095	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		1 776 600	1 776 600	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		26 805 175	27 160 495	
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		28 581 775	28 937 095	
Avgår kortfristig del av låneskuld		-355 320	-355 320	
		28 226 455	28 581 775	

STOCKHOLM 2013-02-27

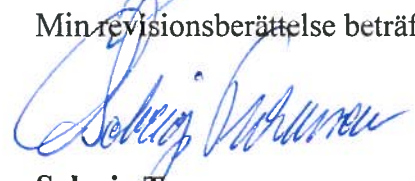

Per Karlsson


Pia Erlandsson


Torbjörn Andersson


Jakob Ljunggren

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2013-03-01


Solveig Turunen
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Isprinsessan för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska 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 revisorn 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 redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Isprinsessans finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Isprinsessan för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

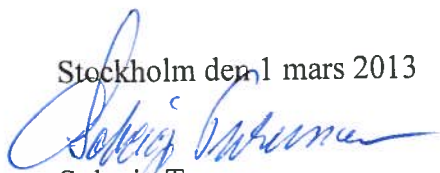
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalande

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

Stockholm den 1 mars 2013



Solveig Turunen
Godkänd revisor