
Bostadsrättsföreningen Isprinsessan

Org nr 769601-0284

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Isprinsessan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet

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

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsstämman 2013:

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 Sara Velandia Johansson (sammankallande) och Ove Källman att ingå i valberedningen.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 mars 2013.
Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Föreningens stadgar har under verksamhetsåret reviderats och strukturerats.
Ett första beslut om stadgeändring fattades på årsstämman den 26 mars 2013. Beslutet konfirmerades därefter vid ett extra möte den 24 augusti 2013.



Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigt föreningens hus och mark.

Under året har Canseko AB skött den ekonomiska förvaltningen, REFAB fastighetsunderhållet, KEAB 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.
9 överlåtelser har skett under året varav nio medlemmar har utträtt,
samt att tolv 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.

Under sommaren har trädgården fått en behövlig ansiktslyftning med bl.a. nya gungor för barnen och fler sittgrupper för alla.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för ett trevligt år. Ett särskilt tack skall framföras till Susanna Hansén för hennes insatser med odlingslotterna samt Gösta Edling för flagghissning tidiga mornar och sena kvällar.

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

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Brf årsavgift/kvm BOA	776	760	746	724	722
Lån/kvm BOA	6 887	6 925	7 011	6 976	7 062
Elkostnad/kvm BRA	32	33	27	29	21
Värmekostnad/kvm BRA	59	65	86	100	88
Vattenkostnad/kvm BRA	12	12	10	11	10

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:	2013	2012
Bostäder	42 000 000	45 000 000
Mark	20 600 000	20 600 000
Summa	62 600 000	65 600 000

Taxeringsvärdet för bostäder sänktes 2013 från 45 000 000 till 42 000 000 kr.

Fastighetens värdeår är 1997.

Den kommunala avgiften för fastigheten sänktes 2013 till ett fast belopp på 1 210 kr per bostadsrättslägenhet per år.

Avgiften höjdes med 2% fr.o.m. 2013-01-01.
Avgifterna för p-plats var oförändrade under året.

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	812 724
årets reservering till yttre fond	-196 292
Summa balanserat resultat	616 432
och årets resultat	-178 921
summa	437 511

balanseras i ny räkning

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

FÖRENINGENS INTÄKTER

NOT 1

Intäkter

3 326 209

3 249 509

3 326 209

3 249 509

FÖRENINGENS KOSTNADER

NOT 2

Driftskostnader

-1 674 495

-1 422 272

Personalkostnader

-77 184

-73 548

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

-67 760

-76 440

Avskrivningar av materiella

anläggningstillgångar

-456 565

-436 562

-2 276 004

-2 008 822

FÖRENINGENS RESULTAT

1 050 205

1 240 687

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

NOT 3

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

58

2 607

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 229 184

-1 302 581

-1 229 126

-1 299 974

RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT

-178 921

-59 287

ÅRETS RESULTAT

-178 921

-59 287

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR NOT 4

Byggnader	48 096 569	48 693 132
Markinventarier	133 418	0
Maskiner och teknisk anläggning	222 147	0
	<u>48 452 134</u>	<u>48 693 132</u>

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

48 452 134

48 693 132

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Fordringar avgifter/hyror	50	0
Övriga fordringar	2 333	6 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 6 99 665	91 314
	<u>102 048</u>	<u>98 064</u>

KASSA OCH BANK

Kassa och bank	555 006	676 515
	<u>555 006</u>	<u>676 515</u>

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

657 054

774 579

SUMMA TILLGÅNGAR

49 109 188

49 467 711



EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL	NOT 5		
Bundet eget kapital			
Insatser		17 895 000	17 895 000
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll		1 673 979	1 477 687
		19 568 979	19 372 687
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		616 432	872 011
Årets resultat		-178 921	-59 287
		437 511	812 724
SUMMA EGET KAPITAL		20 006 490	20 185 411
LÅNGFRISTIGA SKULDER	NOT 7		
Skulder till kreditinstitut		28 071 135	28 226 455
		28 071 135	28 226 455
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	NOT 7	355 320	355 320
Leverantörsskulder		46 981	40 070
Skatteskulder		0	2 438
Övriga kortfristiga skulder		45 215	44 445
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6	584 047	613 572
		1 031 563	1 055 845
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		49 109 188	49 467 711
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 äldre inventarier har skett till hela anskaffningsvärdet.

De nya inventarierna för året skrivs av med 7 respektive 10 %.

	2013	2012
Byggnader	0,78%	0,78%
Markinventarier, maskiner och övriga inventarier	100%	100%
luftvärmepump (15 år)	7%	7%
Markanläggning innegård	10%	0%

NOT 1

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	3 201 336	3 138 546
Hyror bilplatser	124 223	110 148
Övriga intäkter	650	815
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	3 326 209	3 249 509

NOT 2
RÖRELSENS KOSTNADER

	2013	2012
Fastighetsskötsel entreprenad	66 360	67 088
Trappstädning entreprenad	58 356	78 311
Trädgård	156 112	125 736
Serviceavtal	14 909	7 851
Serviceavtal hiss	26 041	25 369
	321 778	304 355
Reparationer		
Tvättstuga	6 583	0
Portar, lås	18 659	1 753
Hiss	28 276	16 420
Installation ventilationssystem, OVK	318 249	0
Övrigt	2 338	69 584
	374 105	87 757

Taxebundna kostnader och uppvärmning

Fastighetsel	166 580	170 667
Värme	303 931	335 402
Vatten och avlopp	61 139	60 824
Sophämtning	18 016	17 321
Grovsopor	40 515	37 848
Snöröjning	34 750	52 665
	624 931	674 727

Övriga driftskostnader

Försäkring	24 838	24 485
Tomträttsavgäld	180 000	180 000
Kabel-TV	14 548	14 488
	219 386	218 973

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Telefon (hisslarm)	5 004	3 961
Bredband internet	6 323	6 323
Revisionsarvode (extern revisor)	14 625	18 875
Förvaltningsarvode	69 924	69 380
Förvaltning och administration	28 368	25 892
Konsultarvoden	4 531	6 509
Avgift till organisationer	5 520	5 520
	134 295	136 460

SUMMA DRIFTSKOSTNADER

1 674 495 1 422 272

FORTS. NOT 2

2013

2012

PERSONALKOSTNADER

Övriga personalkostnader

Styrelsen: arvoden

58 731

56 220

Sociala kostnader

18 453

17 328

77 184

73 548

SUMMA PERSONALKOSTNADER

77 184

73 548

**AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnad

423 229

423 229

Markanläggning innegård

14 824

0

Installation luftvärmepump med komplettering

18 512

13 333

456 565

436 562

NOT 3

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

58

2 607

58

2 607

Räntekostnader

Räntekostnader för finansiering av fastigheten

670 840

925 476

Räntesäkring

558 327

377 091

Övriga räntekostnader

17

14

1 229 184

1 302 581

NOT 4	2013	2012
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
BYGGNADER		
Vid årets början	54 144 188	54 144 188
Utgående anskaffningsvärde	<u>54 144 188</u>	<u>54 144 188</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	5 624 390	5 201 161
Årets avskrivning enligt plan	423 229	423 229
	<u>6 047 619</u>	<u>5 624 390</u>
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	48 096 569	48 519 798
Akkumulerade anskaffningsvärden		
MARKINVENTARIER		
Vid årets början	19 875	19 875
Årets anskaffning	148 242	0
	<u>168 117</u>	<u>19 875</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan		
Vid årets början	19 875	19 875
Årets avskrivning enligt plan	14 824	0
	<u>34 699</u>	<u>19 875</u>
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	133 418	0
Akkumulerade anskaffningsvärden		
MASKINER OCH TEKNISK ANLÄGGNING		
Vid årets början	311 218	111 218
Årets anskaffning	67 325	200 000
Utgående anskaffningsvärde	<u>378 543</u>	<u>311 218</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	137 884	124 551
Årets avskrivning enligt plan	18 512	13 333
	<u>156 396</u>	<u>137 884</u>
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	222 147	173 334
SAMMANLAGT PLANENLIGT RESTVÄRDE	48 452 134	48 693 132

Mark

Marken är upplåten med tomrätt

	2013	2012
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	20 600 000	20 600 000
	62 600 000	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	1 477 687	872 011	-59 287	20 185 411
Vinstdisposition			-59 287	59 287	0
Reserv. till reparationsfond		196 292	-196 292		0
Årets resultat				-178 921	-178 921
	17 895 000	1 673 979	616 432	-178 921	20 006 490
Summa eget kapital					20 006 490

NOT 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER UPPLUPNA INTÄKTER

	2013
Förvaltningsarvode	17 481
Försäkring	10 364
Tomträttsavgäld	45 000
I.T.K.AB	4 367
Securitas	14 550
Övrigt	7 903
Summa	99 665

UPPLUPNA KOSTNADER FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2013
Förutbetalda avgifter	272 893
Låneräntor	125 861
Värme , el	50 607
Ränteswap	110 545
Revision	16 000
Övrigt	8 141
Summa	584 047



NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lånegivare	Räntesats c:a	Belopp 2013	Belopp 2012	Villkors- ändringsdag
Nordea 3978 84 38105	2,51%	7 726 455	8 081 775	3 mån
Nordea 3978 85 21622	4,52%	10 000 000	10 000 000	2014-04-22
Nordea 3978 85 21630	5,39%	10 000 000	10 000 000	2014-04-22
Nordea 3978 86 23638	2,70%	700 000	500 000	Rörlig
		28 426 455	28 581 775	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		1 776 600	1 776 600	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		26 649 855	26 805 175	
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		28 426 455	28 581 775	
Avgår kortfristig del av låneskuld		-355 320	-355 320	
		28 071 135	28 226 455	

STOCKHOLM 2014-02-27

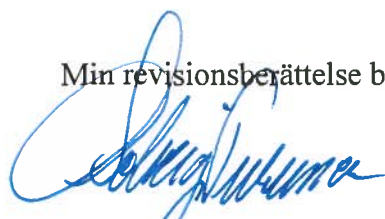

Per Karlsson


Pia Erlandsson


Torbjörn Andersson


Jakob Ljunggren

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2014-03-03


Solveig Turunen
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Isprinsessan för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

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 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 2013 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Isprinsessan för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

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 revisionsd 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.

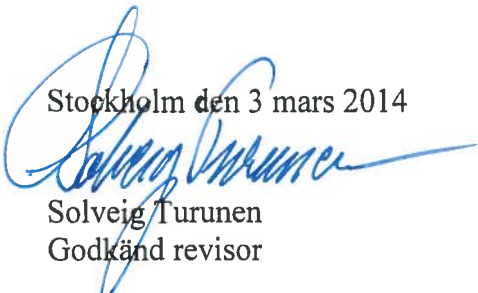
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 3 mars 2014


Solveig Turunen
Godkänd revisor