Bostadsrättsföreningen Isprinsessan

Org nr 769601-0284

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2015

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Isprinsessan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus med adresserna Västertorpsvägen 10, 12 och 14 samt Skridskovägen 11 och 13 inom fastigheten Isprinsessan 6 i Stockholms kommun upplåta 56 st bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.
Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsaktiebolaget Brandkontoret.

Marken är upplåten med tomträtt.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Grovtvättmaskinen i tvättstugan på Västertorpsvägen 12 har bytts ut.

Bredbandsförbindelse (Cat 5) har installerats till samtliga lägenheter genom AllTele AB som erbjuder TV, bredband och telefoni.

Brandvarnare i allmänna utrymmen har bytts ut.

Miljöförvaltningen har kontrollerat och godkänt föreningens egenkontrollprogram.

Beslut har tagits att andrahandsuthyrning via AirBnB eller liknande korttidsförmedlingar inte godkänns.

Medlemsinformation

Samtliga lägenheter har under året varit upplåtna med bostadsrätt. Vid årets början hade föreningen 72 medlemmar. 7 överlåtelser har skett under året varav åtta medlemmar har utträtt, samt att elva nya medlemmar valdes in i föreningen. Vid årets slut hade föreningen 75 medlemmar.

MD

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 mars 2015.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsstämman 2015:

Ledamöter

Per Karlsson	ordförande
Petter Ovander	ekonomi
Torbjörn Andersson	sekreterare
Manel Doverlind	ledamot

Suppleant

Josefin Nordlander	suppleant

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Solveig Turunen, Revisionsfirman Solitär AB

Revisorsuppleant

Barbro Lillkaas, Actus Revision AB

Valberedning

På föregående ordinarie stämma utsågs Emil Doverlind och
Ove Källman (sammankallande) att ingå i valberedningen.

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens hus och mark.

Under året har Canseko AB skött den ekonomiska förvaltningen, AMW fastighetsunderhållet, KEAB städningen, I.T.K hissjour och service.
Länsparkering Bevakning AB har ansvarat för parkeringsövervakningen.
Snöröjning och trädgårdsskötsel har utförts av Myrängens Entreprenad & Fastighets-service AB.

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

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.

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

Avgifterna för årsavgifter och p-platser var oförändrade under året.

MD PO PH

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 424 158	3 438 692	3 326 209	3 249 509	3 172 054
Resultat efter finansiella poster	753 884	-1 377 797	-178 921	-59 287	-126 252
Operativt resultat	1 328 662	-803 019	277 644	377 275	310 310
Soliditet (%)	40	38	38	41	41

Förklaring

Operativt resultat *Årets resultat exklusive avskrivning*

Soliditet *Justerat eget kapital i procent av balansomslutning*

Nyckeltal

	2015	2014	2013	2012	2011
Kommunal avgift per lägenhet	1 243	1 217	1 210	1 365	1 302
Brf årsavgift/kvm BOA	799	799	776	760	746
Lån/kvm BOA	7 070	7 286	6 887	6 925	7 011
Elkostnad/kvm BRA	31	31	32	33	27
Värmekostnad/kvm BRA	47	49	59	65	86
Vattenkostnad/kvm BRA	12	13	12	12	10

BOA = bostadsarea *BRA = bruksarea, schablonberäkning: BOA x 1,25%*

BOA = 4128 kvm *BRA = 5160 kvm*

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att, av till disposition tillgängliga medel,

balanserat resultat	-940 286
Årets resultat	753 884
Summa balanserat resultat	-186 402

Förslag till disposition

Avsättning till reparationsfond	222 203
Balanseras i ny räkning	-408 605
summa	**-186 402**

balanseras i ny räkning

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

MD

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER	NOT 1		
Nettoomsättning		3 424 158	3 438 692
Summa rörelseintäkter		**3 424 158**	**3 438 692**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	NOT 2	-1 573 199	-1 360 398
Personalkostnader	NOT 3	-70 533	-73 189
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	NOT 4	-574 778	-574 778
Summa rörelsekostnader		**-2 218 510**	**-2 008 365**
RÖRELSERESULTAT		**1 205 648**	**1 430 327**
FINANSIELLA POSTER	NOT 5		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 152	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-454 916	-2 808 195
Summa finansiella poster		**-451 764**	**-2 808 124**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**753 884**	**-1 377 797**
ÅRETS RESULTAT		**753 884**	**-1 377 797**

MD

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2015	2014
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	NOT 6		
Byggnader		47 013 685	47 555 127
Markinventarier		103 770	118 594
Maskiner och teknisk anläggning		185 123	203 635
		47 302 578	**47 877 356**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**47 302 578**	**47 877 356**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		4 175	18 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 8	120 957	99 542
Summa kortfristiga fordringar		**125 132**	**118 141**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 627 606	1 230 347
Summa kassa bank		**1 627 606**	**1 230 347**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 752 738**	**1 348 488**
SUMMA TILLGÅNGAR		**49 055 316**	**49 225 844**

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER		2015	2014
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	NOT 7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 895 000	17 895 000
Fond för yttre underhåll		1 896 182	1 673 979
Summa bundet eget kapital		**19 791 182**	**19 568 979**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		-1 162 489	437 511
Årets resultat		753 884	-1 377 797
Summa fritt eget kapital		**-408 605**	**-940 286**
SUMMA EGET KAPITAL		**19 382 577**	**18 628 693**
LÅNGFRISTIGA SKULDER	NOT 9		
Övriga skulder till kreditinstitut		29 182 305	29 715 815
Summa långfristiga skulder		**29 182 305**	**29 715 815**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	NOT 9	0	355 320
Leverantörsskulder		7 614	22 627
Övriga skulder		45 303	50 253
Upplupna kostnader	NOT 8		
och förutbetalda intäkter		437 517	453 136
Summa kortfristiga skulder		**490 434**	**881 336**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**49 055 316**	**49 225 844**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	35 910 000	35 910 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

MP

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisningar i mindre föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre föreningar tillämpas fr o m 2014.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

För byggnader tillämpas sedan 2014 linjär avskrivning över 100 år.
Fram t o m 2013 tillämpades progressiv avskrivning.

Inventarier skrivs av med 7 % (15 år) respektive 10 % (10 år).

	2015	**2014**
Byggnader	1,00%	1,00%
Luftvärmepump med komplettering (15 år)	7%	7%
Markanläggning innegård	10%	10%

NOT 1	**2015**	**2014**
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	3 297 552	3 297 552
Hyror bilplatser	126 620	140 890
Övriga intäkter	-14	250
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	**3 424 158**	**3 438 692**

MD

NOT 2 DRIFTSKOSTNADER	2015	2014
Fastighetsskötsel entreprenad	88 120	73 391
Trappstädning entreprenad	53 493	58 356
Trädgård	159 316	125 120
Serviceavtal	18 075	17 338
Serviceavtal hiss	27 678	26 843
	346 682	**301 048**
Reparationer		
Tvättstuga	90 571	3 425
Portar, lås	2 016	1 763
Hiss	16 058	20 499
Installation ventillationssystem, OVK	0	0
Övrigt	40 365	0
	149 010	**25 687**
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	161 723	160 820
Värme	244 813	253 816
Vatten och avlopp	63 232	65 165
Sophämtning	20 300	19 490
Grovsopor	36 834	38 247
Snöröjning	39 189	32 563
	566 091	**570 101**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	25 854	25 036
Tomträttsavgäld	253 550	211 650
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 608	68 152
Kabel-TV	18 162	14 544
	367 174	**319 382**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Telefon (hisslarm)	7 960	4 139
Bredband internet	9 454	6 364
Revisionsarvode (extern revisor)	29 500	25 125
Förvaltningsarvode	69 924	69 924
Förvaltning och administration	10 616	26 072
Konsultarvoden	10 988	6 756
Avgift till organisationer	5 800	5 800
	144 242	**144 180**
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	**1 573 199**	**1 360 398**

MD

NOT 3

PERSONALKOSTNADER	2015	2014
Övriga personalkostnader		
Styrelsen: arvoden	53 670	55 628
Skattefri milersättning	0	83
Sociala kostnader	16 863	17 478
	70 533	**73 189**

NOT 4

AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2015	2014
Byggnad	541 442	541 442
Markanläggning innegård	14 824	14 824
Installation luftvärmepump med komplettering	18 512	18 512
	574 778	**574 778**

NOT 5

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER	2015	2014
Ränteintäkter		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 152	71
	3 152	**71**
Räntekostnader		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	454 916	554 010
Räntesäkring	0	192 403
Övriga räntekostnader lösen av räntesäkring	0	2 061 782
	454 916	**2 808 195**

NOT 6	2015-12-31	2014-12-31
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
BYGGNADER		
Vid årets början	54 144 188	54 144 188
Utgående anskaffningsvärde	**54 144 188**	**54 144 188**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	6 589 061	6 047 619
Årets avskrivning enligt plan	541 442	541 442
	7 130 503	**6 589 061**
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	**47 013 685**	**47 555 127**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
MARKINVENTARIER		
Vid årets början	168 117	168 117
Årets anskaffning	0	0
	168 117	**168 117**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan		
Vid årets början	49 523	34 699
Årets avskrivning enligt plan	14 824	14 824
	64 347	**49 523**
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	**103 770**	**118 594**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
MASKINER OCH TEKNISK ANLÄGGNING		
Vid årets början	378 543	378 543
Årets anskaffning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**378 543**	**378 543**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	174 908	156 396
Årets avskrivning enligt plan	18 512	18 512
	193 420	**174 908**
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	**185 123**	**203 635**
SAMMANLAGT PLANENLIGT RESTVÄRDE	**47 302 578**	**47 877 356**

Mark

Marken är upplåten med tomrätt	2015	2014
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark	20 600 000	20 600 000
	62 600 000	**62 600 000**

Fastighetens värdeår är 1997.

NOT 7
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	1 673 979	437 511	-1 377 797	18 628 693
Vinstdisposition			-1 377 797	1 377 797	0
Reserv. till reparationsfond		222 203	-222 203		0
Årets resultat				753 884	753 884
	17 895 000	**1 896 182**	**-1 162 489**	**753 884**	**19 382 577**
Summa eget kapital					**19 382 577**

NOT 8
FÖRUTBETALDA KOSTNADER
UPPLUPNA INTÄKTER

	2015-12-31
Försäkring	10 982
Tomträttsavgäld	66 000
I.T.K.AB	4 637
Securitas	16 058
Övrigt	23 280
Summa	**120 957**

UPPLUPNA KOSTNADER
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2015-12-31
Förutbetalda avgifter	274 105
Låneräntor	86 539
Värme , el	51 873
Revision	25 000
Övrigt	0
Summa	**437 517**

NOT 9
ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lånegivare	Räntesats c:a	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea 3978 85 21622	1,84%	10 000 000	10 000 000	2016-04-25
Nordea 3978 85 21630	2,09%	10 000 000	10 000 000	2017-04-24
Nordea 3978 86 41946		0	10 071 135	Avslutat
Nordea 3978 86 75093	0,38%	9 182 305		2016-04-28
Snitträntа	1,44%	29 182 305	30 071 135	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		0	1 776 600	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		29 182 305	28 294 535	

Nordea Hypotek ligger med rörlig ränta.

Summa skulder till kreditinstitut	**29 182 305**	**30 071 135**
Avgår kortfristig del av låneskuld	0	-355 320
	29 182 305	**29 715 815**

STOCKHOLM 2016-03-02

Per Karlsson **Petter Ovander**

Torbjörn Andersson **Manel Doverlind**

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2016-03-03

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 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 2015 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 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 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 2016

Solveig Turunen
Godkänd revisor