

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Isprinsessan

Org.nr. 769601-0284

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	12


PU
AA LB 4

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.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsstämman 28 mars 2017:

Per Karlsson	ordförande
Petter Ovander	ledamot
Lena Berndtsson	ledamot
Johanna Helligren	ledamot
Mattias Brischetto	suppleant
Marika Martinsson	suppleant, avgått januari 2018

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Solveig Turunen, Revisionsfirman Solitär
Revisorssuppleant
Barbro Lillkaas, Actus Revision AB

Valberedning

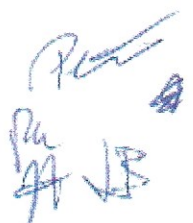
På föregående ordinarie stämman utsågs Robert Elfving och Ove Källman (sammankallande) att ingå i valberedningen.

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigt föreningens hus och mark.
Under året har Cansco 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 & Fastighetsservice AB.

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.

Sju nummer av föreningens informationsblad "Isprinsessan informerar" har utkommit.
Avgifterna för årsavgifter och p-platser var oförändrade under året.



Brf Isprinsessan

Org.nr. 769601-0284

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.(1999:1229)

Föreningens säte: Stockholms stad

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stadgarna ändrades med avseende på andrahandsuthyrning så att Det inte är tillåtet, ens för kortare tid, att hyra ut sin lägenhet i andra hand på det sätt som sker via internetbaserade bostadsuthyrnings och/eller boendeförmedlingstjänster såsom AirBnB eller liknande.

Vidare infördes en avgift vid andrahandsuthyrning om högst 10 % årligen av gällande prisbasbelopp.

Under våren genomfördes en rensning av cykelförråden samt satte vi upp hyllor för pulkor och andra lättare saker.

Samtliga avloppsstanor har rensats.

Under hösten infördes sortering av matavfall.

I tvättstugan på Västertorpsvägen har en tvättmaskin reparerats och ersatts till en kostnad av nära 80 000 Kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	73 (justerad från föregående år)
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	74

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 428 208	3 426 995	3 424 158	3 438 692
Resultat efter finansiella poster	733 124	748 196	753 884	-1 377 797
Soliditet (%)	43,70	41,47	40	38
Operativt resultat	1 307 902	1 322 974	1 328 662	-803 019
Kommunalavgift per lgh	1 315	1 268	1 243	1 217
Brf årsavg/kvm BOA	799	799	799	776
Lån/kvm BOA	6 395	6 759	7 070	7 286
Elkostnad/kvm BRA	37	33	31	31
Värmekostnad/kvm BRA	52	53	47	49
Vattenkostnad/kvm BRA	15	14	12	13

Definitioner av nyckeltal, se noter

BOA = bostadsarea

BOA = 4 128 kvm

BRA = bruksarea, schablonberäkning BOA x 1,25%

BRA = 5 160 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	17 895 000	1 896 182	-408 605	748 196	20 130 773
Vinstdisposition			748 196	-748 196	
Reserv.till rep.fond		650 000	-650 000		
Årets resultat				733 124	733 124
Belopp vid årets utgång	17 895 000	2 546 182	-310 409	733 124	20 863 897

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-310 409
Årets resultat	733 124
	422 715
Förslag till disposition:	
Avsättning till reparationsfond	650 000
Balanseras i ny räkning	-227 285
	422 715

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

Det
Å *LB*

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
	Not		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 428 208	3 426 995
Övriga rörelseintäkter		250	250
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>3 428 458</u>	<u>3 427 245</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 769 252	-1 670 323
Personalkostnader	4	-73 467	-73 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-574 778	-574 778
Summa rörelsekostnader		<u>-2 417 497</u>	<u>-2 318 893</u>
Rörelseresultat		1 010 961	1 108 352
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 951	3 518
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-279 788	-363 674
Summa finansiella poster		<u>-277 837</u>	<u>-360 156</u>
Resultat efter finansiella poster		733 124	748 196
Resultat före skatt		733 124	748 196
Årets resultat		<u>733 124</u>	<u>748 196</u>

Per A
Ra LB
H

Brf Isprinsessan
Org.nr. 769601-0284

BALANSRÄKNING

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	45 930 801	46 472 243
Maskiner och andra tekniska anläggningar		74 122	88 946
Inventarier, verktyg och installationer		148 099	166 611
Summa materiella anläggningstillgångar		46 153 022	46 727 800

Summa anläggningstillgångar

46 153 022

46 727 800

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		0	2 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 773	127 973
Summa kortfristiga fordringar		129 773	130 858

Kassa och bank

Kassa och bank		1 459 739	1 679 105
Summa kassa och bank		1 459 739	1 679 105

Summa omsättningstillgångar

1 589 512

1 809 963

SUMMA TILLGÅNGAR

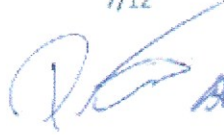
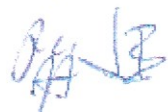
47 742 534

48 537 763

6/12


Re
H LB

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	17 895 000	17 895 000
Fond för yttre underhåll	2 546 182	1 896 182
Summa bundet eget kapital	20 441 182	19 791 182
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-310 409	-408 605
Årets resultat	733 124	748 196
Summa fritt eget kapital	422 715	339 591
Summa eget kapital	20 863 897	20 130 773
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 26 400 000	27 900 000
Summa långfristiga skulder	26 400 000	27 900 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	27 141	46 059
Skatteskulder	72	0
Övriga skulder	42 217	42 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	409 207	418 058
Summa kortfristiga skulder	488 637	506 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	47 742 534	48 537 763

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15
Övriga materiella anläggningstillgångar	10

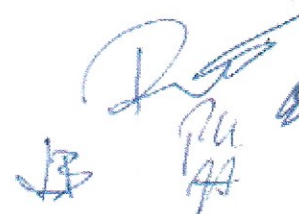
Luftvärmepump med komplettering 7% (15 år)

Markanläggning innegård 10% (10 år)

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter Brf.	3 297 552	3 297 552
Hyror bilplatser momspliktigt	9 416	13 208
Hyror bilplatser	121 240	116 238
Öresutjämning	0	-3
Påminnelseavgifter	250	250
	3 428 458	3 427 245



Brf Isprinsessan
Org.nr. 769601-0284

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel serviceavtal	-219 133	-166 946
Städning	-59 466	-58 356
Trädgårdsskötsel	-113 799	-156 148
Serviceavtal	-46 340	-48 892
El för drift och belysning	-190 016	-172 514
Uppvärmning	-268 170	-273 880
Vatten	-76 862	-74 648
Sophämtning	-69 441	-60 688
Vinterunderhåll	-43 365	-48 153
Försäkring	-28 014	-26 788
Tomträttsavgäld	-305 800	-295 350
Kommunal avgift	-73 640	-71 008
Kabel TV	-14 911	-14 612
<i>Reparationer</i>		
Tvättstuga reparation	-89 339	-24 350
Reparation lås, portar	0	-8 437
Hiss reparation	-39 717	-4 713
Övrig reparation	-5 225	-12 704
<i>Administration</i>		
Övrig administration	-14 318	-47 644
Bredband, internet	-6 466	-6 615
Hisselefon-larm	-4 658	-4 559
Revisionsarvoden	-18 750	-12 750
Förvaltningsarvode	-71 022	-69 924
Besiktningsskostnad	-5 000	-4 844
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	-5 800	-5 800
	<u>-1 769 252</u>	<u>-1 670 323</u>

Not 4 Personal

Löner och ersättningar	-55 903	-56 150
Sociala kostnader	-17 564	-17 642
Summa	<u>-73 467</u>	<u>-73 792</u>

**Not 5 Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar**

Avskrivningar på byggnader	-541 442	-541 442
Avskrivning på markanläggning	-14 824	-14 824
Avskrivning på installationer	-18 512	-18 512
	<u>-574 778</u>	<u>-574 778</u>

9/12

LB 179 179

Not 6 Resultat från finansiella poster	2017	2016
Ränteintäkter (gruppkonto)	1 950	3 457
Skattefria ränteintäkter	0	61
Låneräntor	-279 788	-363 674
	<u>-277 838</u>	<u>-360 156</u>

Noter till balansräkningen

Not 7 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 144 188	54 144 188
Ackumulerade avskrivningar på byggnader	-7 671 945	-7 130 503
Årets avskrivning	-541 442	-541 442
Redovisat värde	<u>45 930 801</u>	<u>46 472 243</u>
 Maskiner och tekniska anläggning		
Markanläggningar	148 242	148 242
Ack avskrivning, markanläggningar	-59 296	-44 472
Årets avskrivning	-14 824	-14 824
Maskiner och andra tekn anlägg	18 093	18 093
Ackumulerade avskrivningar	-18 093	-18 093
Redovisat värde	<u>74 122</u>	<u>88 946</u>
 Inventarier, verktyg och installationer		
Markinventarier	19 875	19 875
Ackumulerade avskrivningar	-19 875	-19 875
Installation luftvärmepump	267 325	267 325
Ack avskrivningar, luftvärmepump	-100 714	-82 202
Årets avskrivning	-18 512	-18 512
Redovisat värde	<u>148 099</u>	<u>166 611</u>
 Summa Total	46 153 022	46 727 800
 Taxeringsvärden		
Mark	21 600 000	21 600 000
Byggnader	<u>42 000 000</u>	<u>42 000 000</u>
	63 600 000	63 600 000

10/12

Handwritten signatures and initials:
LB, [Signature], [Signature], 1

Brf Isprinsessan
Org.nr. 769601-0284

Not 8 Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller senare än 5 år	26 400 000	27 900 000

Nordea Hypotek 3978 87 16121: 8 950 000 kr Räntesats: 1,250% Villkorsändringsdag: 2020-04-15
Nordea Hypotek 3978 87 69683: 8 725 000 kr Räntesats: 1,200% Villkorsändringsdag: 2021-04-25
Nordea Hypotek 3978 85 69721: 8 725 000 kr Räntesats: 0,319% Villkorsändringsdag: 2018-04-24

Total låneskuld 2017-12-31 26 400 000 kr

Not 9 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	35 910 000	35 910 000
Ansvarsförbindelser: inga		

Not 10 Definition av nyckeltal

Operativt resultat

Faktiskt resultat exklusive årets avskrivningar

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning


BA JB

Brf Isprinsessan
Org.nr. 769601-0284

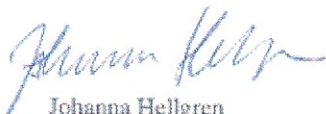
Hägersten 2018-03-20



Per Karlsson



Petter Ovander

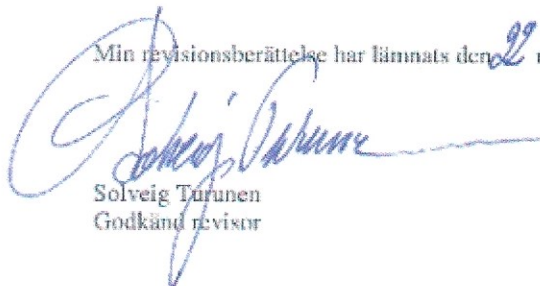


Johanna Hellgren



Lena Berndtsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2018



Solveig Turunen
Godkänd revisor

Revisionsfirman Solitär

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Isprinsessan för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen alls upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte när beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförts enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av revisionen enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

A

Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerade i maskopi, förfälskning, avsiktligt utelämnande, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

Skaffar jag mig en förståelse för den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

Utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

Drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att föreningen inte längre kan fortsätta verksamheten.

Utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Isprinsessan för 2017-01-01 – 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets resultat. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna

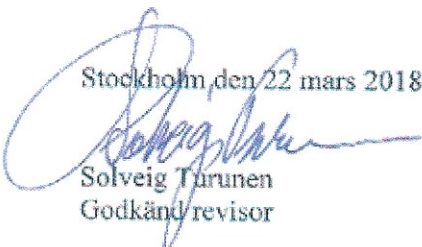
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositionen av förslaget till dispositioner av föreningens resultat, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets resultat inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens resultat grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 22 mars 2018



Solveig Turunen
Godkänd revisor