

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Isprinsessan

Org.nr. 769601-0284

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll

Sida

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



JA LB PA

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.

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

Föreningens säte: Stockholms stad

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan årsstämman 11 april 2018:

Per Karlsson	ordförande
Petter Ovander	ledamot
Lena Berndtsson	ledamot
Johanna Hellgren	ledamot
Mattias Brischetto	suppleant
Susanna Gross	suppleant

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Solveig Turunen, Revisionsfirman Solitär

Revisorssuppleant

Barbro Lillkaas, Actus Revision AB

Valberedning

På föregående ordinarie stämma utsågs Robert Elfving (sammankallande) och Jan Rintala att ingå i valberedningen.

Förvaltning

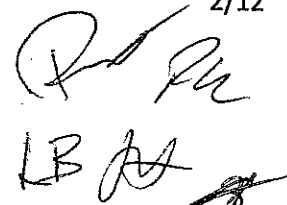
Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens hus och mark.

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 & 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fläktmotorn i huset på Västertorpsvägen har under året bytts ut.

Canseko har fått i uppdrag att agera Personuppgiftsbiträde enligt GDPR åt föreningen.

Anticimex har genomfört åtgärder mot råttor på gården.

Brandsläckare har satts upp i samtliga trapphus och korridorer. I soprum och elcentraler har så kallade pulverbomber monterats. Dessa utlöser automatiskt om brand skulle uppstå i rummet.

Jakob Ljunggren har utrett förutsättningarna för att montera en solcellsanläggning på föreningens tak.
Jan Rintala har utrett förutsättningarna för att montera laddstolpar för elbilar på parkeringen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	74
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	75

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 423 472	3 428 208	3 426 995	3 424 158
Resultat efter finansiella poster	715 096	733 124	748 196	753 884
Soliditet (%)	45,59	43,70	41,47	40
Operativt resultat	1 289 874	1 307 902	1 322 974,00	1 328 662
Kommunalavgift per lgh	1 337	1 315	1 268	1 243
Brf årsavg/kvm BOA	799	799	799	799
Lån/kvm BOA	6 123	6 395	6 759	7070
Elkostnad/kvm BRA	45	37	33	31
Värmekostnad/kvm BRA	57	52	53	47
Vattenkostnad/kvm BRA	16	15	14	12

Definitioner av nyckeltal, se noter

BOA = bostadsarea

BOA = 4 128 kvm

BRA = bruksarea, schablonberäkning BOA x 1,25%

BRA = 5 160 kvm

3/12
Ru
LB A

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Rep.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	17 895 000	2 546 182	-310 409	733 124	20 863 897
Vinstdisposition			733 124	-733 124	
Reserv.till rep.fond		650 000	-650 000		
Årets resultat				715 096	715 096
Belopp vid årets utgång	17 895 000	3 196 182	-227 285	715 096	21 578 993

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

-227 285

Årets resultat

715 096

487 811

Förslag till disposition:

Avsättning till reservfond

650 000

Balanseras i ny räkning

-162 189

487 811

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


LB H

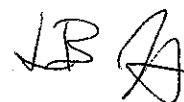
RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 423 472	3 428 208
Övriga rörelseintäkter		240	250
Summa rörelseintäkter		<u>3 423 712</u>	<u>3 428 458</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 764 156	-1 769 252
Personalkostnader	4	-76 420	-73 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-574 778	-574 778
Summa rörelsekostnader		<u>-2 415 354</u>	<u>-2 417 497</u>
Rörelseresultat		1 008 358	1 010 961
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 735	1 951
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-294 997	-279 788
Summa finansiella poster		<u>-293 262</u>	<u>-277 837</u>
Resultat efter finansiella poster		715 096	733 124
Resultat före skatt		715 096	733 124
Årets resultat		<u>715 096</u>	<u>733 124</u>

[Handwritten signatures and initials]
LBH

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	45 389 359	45 930 801
Maskiner och andra tekniska anläggningar		59 298	74 122
Inventarier, verktyg och installationer		129 587	148 099
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>45 578 244</u>	<u>46 153 022</u>
Summa anläggningstillgångar		45 578 244	46 153 022
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 216	129 773
Summa kortfristiga fordringar		<u>136 216</u>	<u>129 773</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 607 969	1 459 739
Summa kassa och bank		<u>1 607 969</u>	<u>1 459 739</u>
Summa omsättningstillgångar		1 744 168	1 589 512
SUMMA TILLGÅNGAR		47 322 429	47 742 534

6/12

LB 


EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	2018-12-31	2017-12-31
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	17 895 000	17 895 000
Fond för yttre underhåll	3 196 182	2 546 182
Summa bundet eget kapital	21 091 182	20 441 182
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-227 285	-310 409
Årets resultat	715 096	733 124
Summa fritt eget kapital	487 811	422 715
Summa eget kapital	21 578 993	20 863 897
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 25 275 000	26 400 000
Summa långfristiga skulder	25 275 000	26 400 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	17 465	27 141
Skatteskulder	0	72
Övriga skulder	42 932	42 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	408 039	409 207
Summa kortfristiga skulder	468 436	478 637
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	47 322 429	47 742 534

[Handwritten signature]
AA LB

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

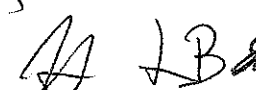
Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
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	2018	2017
Årsavgifter Brf.	3 297 552	3 297 552
Hyrer bilplatser momspliktigt	0	9 416
Hyrer bilplatser	125 920	121 240
Påminnelseavgifter	240	250
	3 423 712	3 428 458

Not 3 Övriga externa kostnader

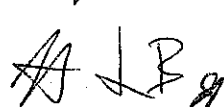
	2018	2017
Fastighetsskötsel serviceavtal	-170 082	-219 133
Städning	-59 688	-59 466
Trädgårdsskötsel	-131 246	-113 799
Serviceavtal	-42 395	-46 340
El för drift och belysning	-231 983	-190 016
Uppvärmning	-296 599	-268 170
Vatten	-80 105	-76 862
Sophämtning	-73 769	-69 441
Vinterunderhåll	-51 384	-43 365
Försäkring	-28 848	-28 014
Tomträttsavgäld	-305 800	-305 800
Kommunal avgift	-73 568	-73 640
Kabel TV	-15 178	-14 911
Tvättstuga reparation	0	-89 339
Reparation lås, portar	-7 221	0
Hiss reparation	-40 250	-39 717
Övrig reparation	0	-5 225
Övrig administration	-24 029	-14 318
Bredband, internet	-6 448	-6 466
Histelefon-larm	-4 904	-4 658
Revisionsarvoden	-18 750	-18 750
Förvaltningsarvode	-72 265	-71 022
Besiktningkostnad	-23 844	-5 000
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	-5 800	-5 800
	<u>-1 764 156</u>	<u>-1 769 252</u>

Not 4 Personal

Löner och ersättningar	-58 150	-55 903
Sociala kostnader	-18 270	-17 564
Summa	<u>-76 420</u>	<u>-73 467</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>

Not 6 Resultat från finansiella poster

	2018	2017
Ränteintäkter (gruppkonto)	1 735	1 951
Låneräntor	-294 997	-279 788
	<u>-293 262</u>	<u>-277 837</u>

Noter till balansräkningen

**Not 7 Materiella
anläggningstillgångar**

Byggnader

Ingående anskaffningsvärden	54 144 188	54 144 188
Ackumulerade avskrivningar på byggnader	-8 213 387	-7 671 945
Årets avskrivning	-541 442	-541 442
Redovisat värde	45 389 359	45 930 801

**Maskiner och tekniska
anläggning**

Markanläggningar	148 242	148 242
Ack avskrivning, markanläggningar	-74 120	-59 296
Årets avskrivning	-14 824	-14 824
Maskiner och andra tekn anlägg	18 093	18 093
Ackumulerade avskrivningar	-18 093	-18 093
Redovisat värde	59 298	74 122

**Inventarier, verktyg och
installationer**

Markinventarier	19 875	19 875
Ackumulerade avskrivningar	-19 875	-19 875
Installation luftvärmepump	267 325	267 325
Ack avskrivningar, luftvärmepump	-119 226	-100 714
Årets avskrivning	-18 512	-18 512
Redovisat värde	129 587	148 099

Summa Total

45 578 244 **46 153 022**

Taxeringsvärden

Mark	21 600 000	21 600 000
Byggnader	42 000 000	42 000 000
	<u>63 600 000</u>	<u>63 600 000</u>

10/12

Handwritten signatures and initials:
R. O. 4
A. J. B.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Nordea	39788716121	1,250%	2020-04-15	8 950 000	0
Nordea	39788769683	1,200%	2021-04-14	8 725 000	0
Nordea	39788831583	1,300%	2022-04-13	7 600 000	0
				25 275 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					25 275 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					25 275 000

Not 9 Ställda säkerheter

2018-12-31

2017-12-31

Fastighetsinteckningar

35 910 000

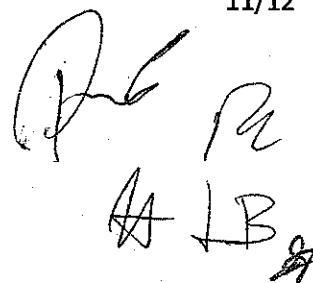
35 910 000

Ansvarsförbindelser: inga

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Operativt resultat = Faktiskt resultat exklusive årets avskrivningar

Handwritten signatures and initials, including a large signature, the initials 'LB', and other marks.

Hägersten 2019-03-12



Per Karlsson



Petter Ovander

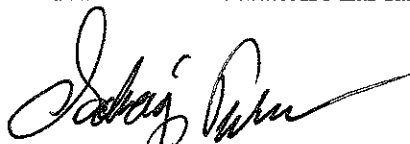


Johanna Hellgren



Lena Berndtsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2019



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 2018-01-01 – 2018-12-31.

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 2018 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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:

-Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerade i maskopi, förfalskning, avsiktligt utelämnande, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

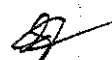
-Skaffar jag mig en förståelse för den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

-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 granskning av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Isprinsessan för 2018-01-01 – 2018-12-31 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 fortlöpande 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

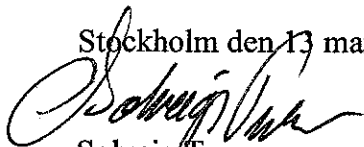
på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna

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 13 mars 2018



Solveig Turunen
Godkänd revisor