

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Isprinsessan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-07-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2009-07-03 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Isbrytaren 42	2002	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

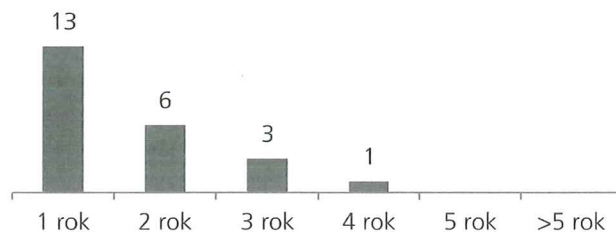
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 273 m², varav 1 233 m² utgör lägenhetsyta och 40 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



APR
11/5
ell

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bostadsrättslokal	40 m ²	tillsvidare

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationsåtgärder steg 2	2014	Steg 2 = frånluft
Tätskikt altaner plan 5	2014	Prioriterat pga. läckage.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Medlemmar

Medlemslägenheter: 22 st.

Medlemslokaler: 1 st.

Överlåtelse under året: 4 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Peter Mikael Karppi Ledamot

Eva Birgitta Eklund Ledamot

Hamid Reza Forough Ledamot

Catarina Fritz Ledamot

Ida Johanna Charlotta Häggström Ledamot

Carl Erik Magnus Carlqvist Ledamot

Sebastian Einebrant Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Amit Paul Ordinarie Intern

Valberedning

Ulrika Ek

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året har fortsatt planeringsarbete pågått för balkongrenovering samt ventilationsåtgärder. Avseende balkongrenoveringen har styrelsen haft kontakt med tre olika entreprenörer. Styrelsen har också tagit in en konsult för att assistera under entreprenaden.

I tvättstugan har ny tvättmaskin införskaffats för att uppgradera till modern standard.

Stamspolning har skett av fastighetens stammar för att förbättra flödet.

Inspektion samt åtgärder har skett av fastighetens rökluckor.

AR
F
14
ll

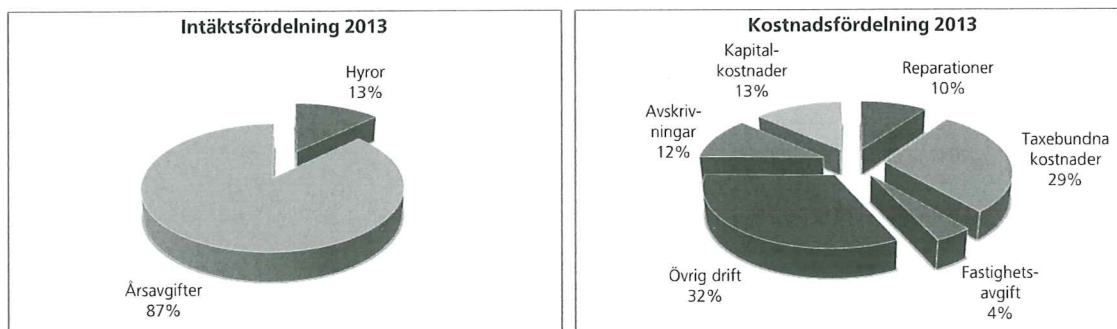
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Tätskikten på balkongerna samt balkongdörrar på plan fem är i behov av reparation då vattenskada uppkommit i en av lägenheterna och utanpå fasaden på plan fyra. Styrelsen avser att påbörja reparation av balkongerna samt dörrarna under år 2014. I samband härmed kommer också fasaden att renoveras.

Förbättring av ventilation steg 2 (frånluft) kommer att fortsätta.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 1 233 m² bostäder och 40 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	529	529	529	521
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 404	2 345	2 345	2 087
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 273	2 296	2 319	2 340
Elkostnad/m ² totalyta	21	19	22	26
Värmekostnad/m ² totalyta	103	103	99	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	12	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	80	77	69

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	29 231
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	2 171 658
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-80 304
summa balanserat resultat	2 120 585

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **2 120 585**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	748 992	746 649
Övriga rörelseintäkter		0	1 543
		748 992	748 192
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-110 162	-127 111
Reparationer		-71 555	-155 377
Periodiskt underhåll		0	-22 416
Taxebundna kostnader		-208 155	-208 071
Övriga driftskostnader		-59 589	-68 839
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-29 510	-33 365
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-56 416	-56 520
Personalkostnader		-5 994	-6 993
Avskrivningar		-82 879	-71 649
		-624 259	-750 341
RÖRELSERESULTAT		124 733	-2 149
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		377	340
Räntekostnader		-95 879	-102 141
		-95 502	-101 801
ÅRETS RESULTAT		29 231	-103 950

Handwritten signatures and initials in blue ink.

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	21 747 020	21 817 649
Maskiner och inventarier	Not 4	47 979	29 604
		<u>21 795 000</u>	<u>21 847 253</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 795 000	21 847 253	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		37 694	47 095
Förutbetalda kostnader	Not 5	17 927	17 188
		<u>55 621</u>	<u>64 283</u>
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		326 851	268 205
		<u>326 851</u>	<u>268 205</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	382 472	332 488	
SUMMA TILLGÅNGAR	22 177 471	22 179 741	



BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		16 471 529	16 471 529
Fond för yttre underhåll	Not 7	579 862	521 974
		17 051 391	16 993 503
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 091 354	2 253 192
Årets resultat		29 231	-103 950
		2 120 584	2 149 242
SUMMA EGET KAPITAL		19 171 975	19 142 745
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 8	3 172	2 039
Skulder till kreditinstitut	Not 9	2 768 826	2 798 826
		2 771 998	2 800 865
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	30 000	30 000
Leverantörsskulder		60 952	60 042
Skatteskulder		62 875	65 281
Upplupna kostnader	Not 10	18 931	25 234
Förutbetalda avgifter och hyror		60 740	55 574
		233 498	236 131
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		22 177 471	22 179 741
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	15 460 000	15 460 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KP
A
R
e

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	0,5%	0,5%
Inventarier	20%	20%
Maskiner	20%	20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	652 836	652 836
Hysesintäkter	96 156	93 813
	748 992	746 649

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel entreprenad	54 463	49 689
Fastighetskötsel beställning	0	5 215
Fastighetskötsel gård beställ	0	3 050
Snöröjning/sandning	0	22 350
Städning entreprenad	28 356	28 356
Mattvätt/Hyrmattor	5 995	5 848
OVK Obl. Ventilationskontroll	8 875	0
Hissbesiktning	1 408	3 207
Serviceavtal	6 096	6 095
Förbrukningsmateriel	0	3 301
Brandskydd	4 969	0
	110 162	127 111

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Tvättstuga	9 815	10 161
Entré/trapphus	14 014	0
Lås	831	640
VVS	24 750	0
Ventilation	15 837	125 652
Hiss	5 320	12 124
Mark/gård/utemiljö	0	-6 100
Skador/klotter/skadegörelse	988	0
Vattenskada	0	12 900
	71 555	155 377
Periodiskt underhåll		
Lägenhet	0	22 416
	0	22 416
Taxebundna kostnader		
El	26 124	24 769
Värme	131 732	130 957
Vatten	21 133	15 227
Sophämtning/renhållning	29 166	35 325
Grovsopor	0	1 793
	208 155	208 071
Övriga driftskostnader		
Försäkring	19 479	17 367
Kabel-TV	5 955	5 932
Bredband	34 155	45 540
	59 589	68 839
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 510	33 365
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	1 439	288
Tele och datakommunikation	0	259
Föreningskostnader	975	975
Förvaltningsarvode	52 526	50 790
Administration	1 476	2 095
Konsultarvode	0	2 113
	56 416	56 520
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	5 994	6 993
	5 994	6 993
Avskrivningar		
Byggnad	69 407	69 407
Förbättringar	1 221	1 221
Maskiner	6 125	1 021
Inventarier	6 125	0
	82 879	71 649
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	624 259	750 341

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	22 551 569	22 551 569
Utgående anskaffningsvärde	22 551 569	22 551 569
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-733 920	-663 291
Årets avskrivningar enligt plan	-70 629	-70 629
Utgående avskrivning enligt plan	-804 549	-733 920
Planenligt restvärde vid årets slut	21 747 020	21 817 649
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	8 425 833	8 425 833
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 368 000	12 797 000
Taxeringsvärde mark	14 400 000	13 800 000
	26 768 000	26 597 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	26 600 000	26 400 000
Lokaler	168 000	197 000
	26 768 000	26 597 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	289 264	258 639
Nyanskaffningar	30 625	30 625
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	319 889	289 264
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-259 660	-258 639
Årets avskrivningar enligt plan	-12 250	-1 020
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-271 910	-259 659
Redovisat restvärde vid årets slut	47 979	29 605
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	5 054	4 315
Kabel-TV	1 488	1 488
Bredband	11 385	11 385
	17 927	17 188

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 471 529	0	0	16 471 529
Fond för yttre underhåll	579 862	80 304	-22 416	521 974
Summa bundet eget kapital	17 051 391	80 304	-22 416	16 993 503
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	2 091 354	-80 304	-81 534	2 253 192
Årets resultat	29 231	29 231	103 950	-103 950
Summa fritt eget kapital	2 120 584	-51 073	22 416	2 149 242
Summa eget kapital	19 171 975	29 231	0	19 142 745

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	521 974	442 183
Reservering enligt stadgar	80 304	79 791
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-22 416	0
Vid årets slut	579 862	521 974

Not 8

CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2013-12-31	2012-12-31
Beviljad kredit	1,000 %	0	100 000
Utnyttjad kreditbelopp	5,060 %	0	-2 039
	0,000 %	0	0

Not 9

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	2,740 %	1 355 076	1 370 076	2015-06-30
Stadshypotek AB	3,610 %	1 443 750	1 458 750	2015-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		2 798 826	2 828 826	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 000	-30 000	
		2 768 826	2 798 826	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 618 826 kr.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KRP" and "HJ".

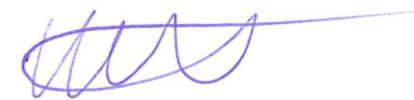
Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	2 110	2 380
Värme	16 821	22 854
	18 931	25 234


STOCKHOLM den / 2014


Carl Erik Magnus Carlqvist
Ledamot


Eva Birgitta Eklund
Ledamot


Hamid Reza Forough
Ledamot


Catarina Fritz
Ledamot


Ida Johanna Charlotta Häggström
Ledamot


Peter Mikael Karppi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2014


Amit Paul
Intern revisor

