



ÅRSREDOVISNING

Brf Isprinsessan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2004-01-01 – 2004-12-31.

Verksamhetsberättelse

FÖRENINGSPRÅG

Föreningen har under året förvaltat fastigheten Isbrytaren 42.

På fastigheten finns 1 byggnad, innehållande 21 lägenheter med en sammanlagd area på 1233 m² och med följande fördelning:

- 11 1 rum och kök
- 6 2 rum och kök
- 3 3 rum och kök
- 1 4 rum och kök

I huset är 18 lägenheter upplåtta med bostadsrätt, 1 som bostadsrättslokal samt 3 med hyresrätt.

Verksamheten under 2004 har enligt styrelsens uppfattning förflutit bra. Inga större problem har uppstått. Vi har mer eller mindre skött allting själva för att spara så mkt pengar som möjligt. Vi har köpt in städning av trapphus samt vissa inspektioner av de tekniska anläggningarna.

Bokföring, enklare reparationer mm, har vi utfört själva för att spara pengar.

Vi har under 2004 fått en klagan från vår tidigare bostadsrättsinnehavare Carl Rosengren. Han yrkar på att upplåtelsen av hans bostadsrätt var felaktig på grund av att ytan som angivits angav hela lägenhetens yta och inte det som idag kallas boyta som i en vindsvåning ofta är ett mycket lägre antal kvadratmeter. Vi har mött hans klagan med vår åsikt i frågan men kunde inte komma överens. Rosengren önskar därför en uppgörelse i Tingsrätten. Föreningen har anlitat en advokat för vilken kostnaden täcks av vår försäkring. Frågan lär väckas igen under detta år och framåt tills att vi har fått en uppgörelse. Styrelsen anser att frågan är värd uppmärksamhet men att den är fullt hanterbar och att föreningen har goda utsikter att slippa ersätta Rosengren.

STYRELSE

Ordinarie styrelseledamöter har varit:

Anders Löfgren
Catarina Fritz
Robert Johnson
Rolf Söderblom
Tomas Tärnfors

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ordförande

Ordinarie revisor har varit Ola Hultqvist, utsedd av föreningen.

Till valberedning valdes Karin Wallenbert samt Johan Lundström.

FASTIGHETEN

Fr o m 1996-01-01 sker en årlig justering av taxeringsvärdet med ett s k omräkningstal, där hänsyn tas till prisändringarna på fastighetsmarknaden. Allmän fastighetstaxering sker dock som tidigare vart sjätte år. Ny taxering gjordes 2000-01-01.

Taxeringsvärdet fördelar sig enligt följande:

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande	2004-12-31	2003-12-31
Bostäder	17 400 000	16 362 000
Lokaler	374 000	308 000

Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet. Värdeår 1985.

Följande större inköp och underhållsarbete har gjorts sedan övertagandet av fastigheten:

- ❖ Fuktskada i källarvägg åtgärdad, genom avloppsrensning på gården
- ❖ Stamspolning har gjorts av hela husets avloppsstammar.
- ❖ Oljud åsamkat av hissen åtgärdad

EKONOMI OCH FÖRVALTNING

Anders Löfgren från styrelsen har fungerat som kassör och tagit hand om föreningens ekonomiska förvaltning med bistånd från redovisningsbyrån Nordstaden AB för upprättande av årsbokslut.

Fastighetsförsäkringen som är tecknad i IF gäller fullvärde och försäkring mot ohyra ingår.

Belåning

Föreningens fastigheter var vid verksamhetsårets slut belånade enligt följande:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2004-12-31	Lånebelopp 2003-12-31
Stadshypotek	2,50%	rörligt	280 000	280 000
Stadshypotek	4,45%	2005-03-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	5,12%	2008-03-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2,50%	rörligt	3 000 000	3 000 000
Summa			6 780 000	6 780 000
Kortfristig del			0	0
Summa inteckningslån			6 780 000	6 780 000

Som säkerhet för lånen har pantförskrivits pantbrev på sammanlagt 15 460 000.

Dispositionsförslag:

Styrelsen föreslår följande vinstdisposition.

Till föreningsstämman står följande medel till förfogande:

Årets resultat	63 195
Balanserad vinst	- 30 321
Avsättning till fond för yttre underhåll	- 63 195
Att överföras i ny räkning	- 30 321

För 2004 ger föreningens verksamhet ett nollresultat SEK med anledning av att styrelsen föreslår avsättning av årets vinst på 63 195 SEK till fonden för yttre underhåll. Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning, med noter.

RESULTATRÄKNING

		2004	2003
Nettoomsättning	Not 2	867 911	875 461
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll		-41 630	-28 623
Drift		-212 861	-277 187
Förvaltningskostnader		0	0
Fastighetskatt		-90 740	-85 000
Avskrivningar	Not 3, 4	-78 757	-70 811
Summa fastighetskostnader		-423 988	-461 621
Rörelseresultat		443 923	413 840
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter o liknande poster		54	5 856
Räntekostnader o liknande poster		-321 477	-356 641
Summa resultat från finansiella poster		-321 423	-350 785
Resultat efter finansiella poster		122 500	63 055
Bokslutsdispositioner			
Utnyttjande av yttre underhållsfond			21 935
Avsättning till yttre underhållsfond			-46 500
Summa bokslutsdispositioner			-24 565
Skatt		-59 305	-38 490
Årets resultat		63 195	0

BALANSRÄKNING		2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 3	21 423 492	21 489 386
Inventarier, verktyg och installationer	Not 4	42 334	20 409
Summa materiella anläggningstillgångar		21 465 826	21 509 795
Summa anläggningstillgångar		21 465 826	21 509 795
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses-,avgifts-och kundfordringar		6 772	0
Övriga kortfristiga fordringar			0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 5	6 450	20 059
Summa kortfristiga fordringar		13 222	20 059
Kassa och bank	Not 6	431 434	264 231
Summa omsättningstillgångar		444 656	284 290
SUMMA TILLGÅNGAR		21 910 482	21 794 085
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Not 7			
Bundet eget kapital			
Insatser		14 722 999	14 722 999
Upplåtelseavgifter		0	0
Kapitaltillskott		0	0
Fond för yttre underhåll		59 440	59 440
Summa bundet eget kapital		14 782 439	14 782 439
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 321	-30 321
Årets resultat		63 195	0
Summa fritt eget kapital		32 874	-30 321
Summa eget kapital		14 815 313	14 752 118

BALANSRÄKNING

2004-12-31

2003-12-31

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 8

6 780 000

6 780 000

Summa långfristiga skulder

6 780 000

6 780 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

27 446

23 897

Skatteskulder

170 535

123 490

Övriga kortfristiga skulder

43 500

45 371

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 9

73 688

69 209

Summa kortfristiga skulder

315 169

261 967

Summa skulder

7 095 169

7 041 967

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 910 482

21 794 085

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån

15 460 000

15 460 000

Fastighetsinteckningar som säkerhet för checkräkningskredit

0

0

varav i eget förvar

0

0

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Isprinsessan 1 årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anpassning till nya rekommendationer

Fr.o.m. detta räkenskapsår tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Vid övergång till redovisning enligt BFNAR 2003:4 har föreningens fond för yttre underhåll oklassificerats från fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	0,50%
Maskiner	10 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Not 2	2004-12-31	2003-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter	631 392	632 631
Hyror bostäder	199 727	198 509
Årsavgifter lokaler	36 792	27 594
Övriga intäkter	0	16 727
Summa nettoomsättning	867 911	875 461
Not 3		
Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	13 178 867	13 178 867
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 178 867	13 178 867
Ingående avskrivningar	-115 314	-49 420
Årets avskrivningar	-65 894	-65 894
Utgående ackumulerade avskrivningar	-181 208	-115 314
Utgående restvärde enligt plan	12 997 659	13 063 553
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	8 425 833	8 425 833
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 425 833	8 425 833
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	8 425 833	8 425 833
Utgående bokfört värde byggnad och mark	21 423 492	21 489 386
Taxeringsvärde		
Byggnad	8 974 000	0
Mark	8 800 000	0
	17 774 000	0
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	17 400 000	16 362 000
Lokaler	374 000	308 000

Not 4	2004-12-31	2003-12-31
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	25 326	0
Årets inköp	34 788	25 326
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 114	25 326
Ingående avskrivningar	-4 917	0
Årets avskrivningar	-10 970	-4 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 887	-4 917
Utgående restvärde enligt plan	44 227	20 409
Not 5		
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter		
UPC	1 207	1 198
HB		1 250
Stockholm Vatten	1 084	1 200
AL Servicepatrull	1 911	1 911
Räntekostnad lån	0	14 500
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	4 202	20 059
Not 6		
Kassa och bank		
Affärskonto Handelsbanken	431 434	264 231
Summa kassa och bank	431 434	264 231

Not 7

Eget kapital

2004-12-31

2003-12-31

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst-/ förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 722 999		-59 440		30 321
Tillfört under året	0	0			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna					
Reservering till yttre fond, frivillig					
lanspråktagande av yttre fond, enligt beslut av styrelsen					
lanspråktagande av yttre fond, enligt beslut av föreningsstämman					
Balansering av föregående års resultat				30 321	-30 321
Årets resultat					63 195
Belopp vid årets utgång	14 722 999	0	-59 440	30 321	63 195

Not 8

Skulder till kreditinstitut


	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2004-12-31	Lånebelopp 2003-12-31
Stadshypotek	2,50%	rörigt	280 000	280 000
Stadshypotek	4,45%	2005-03-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	5,12%	2008-03-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2,50%	rörigt	3 000 000	3 000 000
Summa			6 780 000	6 780 000
Kortfristig del			0	0
Summa inteckningslån			6 780 000	6 780 000


Not 9	2004-12-31	2003-12-31
Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter		
Upplupna räntor	12 500	0
Förutbetalda hyror/avgifter	42 990	46 235
Upplupna revisionsarvoden	4 750	5 000
Övriga poster	13 448	17 974
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	73 688	69 209

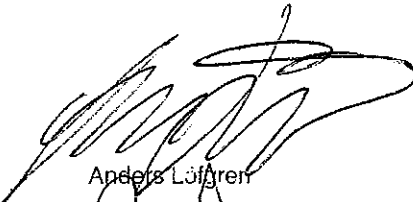
Stockholm den 17/5 2005.


Brf Isprinsessan 1


Jonas Tainfors


Catarina Fritz


Rolf Söderström


Anders Ljöfren


Robert Johnson

Min revisionsberättelse har avgivits den 17 maj 2005.


Ola Hultqvist
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Isprinsessan 1

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för verksamhetsåret 2004. Iakttagelser under granskningen har redovisats till styrelsen i en särskild skrivelse.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att försäkra mig om att årsredovisningen har upprättats enligt aktuell lagstiftning och inte innehåller väsentliga fel, samt att styrelsens förvaltning inte skett i strid med aktuell lagstiftning eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för nedanstående uttalanden.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Stockholm den 17 maj 2005



Ola Hultquist