

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Isprinsessan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### 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 2001-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-12 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 genom IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

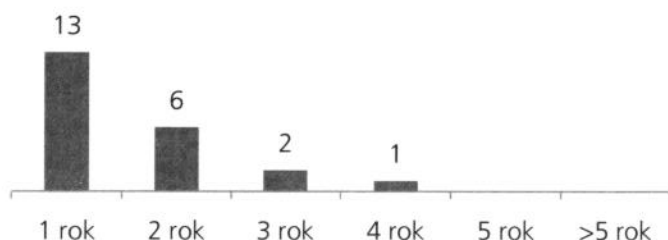
Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1273 kvadratmeter, varav 1233 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 40 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerad åtgärd	År
Översyn av ventilation	2011

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Caroline Lord	Ordförande
Catarina Fritz	Sekreterare
Stefan Sivberg	Kassör
Magnus Carlqvist	Fastighetsansvarig
Robert Jonsson	Fastighetsansvarig
Martin Nölvand	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Amit Paul	Ordinarie Intern
-----------	------------------

### Valberedning

Peter Lindqvist

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2010-08-17. Extra stämma med anledning av att en av de ordinarie ledamöterna avsade sig sitt uppdrag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Översyn av ventilation och eventuell åtgärd är planerad att genomföras under 2011

### Övrig information

Föreningen har under året förvaltat fastigheten Isbrytaren 42 på Svarvargatan 3. På fastigheten finns en byggnad som innehåller 22 bostadslägenheter (21 med bostadsrätt och 1 som hyresrätt) samt en bostadsrättslokal. Fastigheten är taxerad som hyreshusenhet med värdeår 1985. 1985 gjordes en omfattande renovering av fastigheten. Då byttes köks- och badrumsstammar, elstigar, fönster och plåttak.

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

- avloppsrensning på gården
- stamspolning av hela husets avloppsstammar
- byggnation av tvättstuga i källare
- målning av fönster
- ny tryckstegringspump och cirkulationspump installerad
- ny fjärrvärmecentral
- nya säkerhetsdörrar
- trappmålning
- fiberanslutning bredband
- målning av plåttak

### Föreningens ekonomi

Som stöd i den ekonomiska förvaltningen anlitar föreningen SBC som sköter den löpande bokföringen samt upprättande av bokslutet.

Ekonomin är god i föreningen. När hyresrätter har sålts har de medlen både använts till att amortera på lån samt att finansiera förbättringar och långsiktiga investeringar i fastigheten. Sedan föreningen tog över fastigheten har avgiften kunnat sänkas vid två tillfällen.

Fördelning intäkter och kostnader:



### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 087 kr
Årsavgifter	521 kr
Övriga intäkter	36 kr

### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	49 kr
Taxebundna kostnader	178 kr
Fastighetsskatt	25 kr
Övrig drift	183 kr
Avskrivningar	96 kr
Kapitalkostnader	69 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1233 kvm bostäder och 40 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	521	514
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 340	2 360
Elkostnad/kvm totalyta	26	0
Värmekostnad/kvm totalyta	106	116
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	15

AF

### Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	9 776
balanserad vinst före reservering/anspråktagande yttre fond	2 461 207
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-79 791
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>2 391 192</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **2 391 192**

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	726 455	720 497
Övriga rörelseintäkter		45 900	1 627
		<b>772 355</b>	<b>722 124</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-78 106	-25 291
Reparationer		-61 865	-126 294
Taxebundna kostnader		-226 251	-209 551
Övriga driftskostnader		-65 470	-55 074
Fastighetsskatt		-31 341	-31 516
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-89 981	-45 002
Avskrivningar		-122 356	-104 580
		<b>-675 370</b>	<b>-597 308</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>96 985</b>	<b>124 816</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		60	92
Räntekostnader		-87 269	-96 508
		<b>-87 209</b>	<b>-96 416</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>9 776</b>	<b>28 400</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	21 958 906	22 029 535
Maskiner och inventarier	Not 4	12 522	64 250
		<b>21 971 429</b>	<b>22 093 785</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>21 971 429</b>	<b>22 093 785</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 876	0
Övriga fordringar		2	622
Förutbetalda kostnader	Not 5	22 798	21 865
		<b>24 676</b>	<b>22 487</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, PlusGiro och bank		0	219 972
SBC klientmedel i SHB		313 249	0
		<b>313 249</b>	<b>219 972</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>337 925</b>	<b>242 459</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 309 354</b>	<b>22 336 244</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		16 471 529	16 471 529
Fond för yttre underhåll	Not 7	362 392	282 601
		<b>16 833 921</b>	<b>16 754 130</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		2 381 416	2 432 807
Årets resultat		9 776	28 400
		<b>2 391 192</b>	<b>2 461 207</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>19 225 113</b>	<b>19 215 337</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	2 855 667	2 896 129
		<b>2 855 667</b>	<b>2 896 129</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	29 212	14 212
Leverantörsskulder		53 657	35 129
Skatteskulder		62 862	65 026
Övriga kortfristiga skulder		0	43 669
Upplupna kostnader	Not 9	27 452	21 137
Förutbetalda avgifter och hyror		55 391	45 605
		<b>228 574</b>	<b>224 778</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>22 309 354</b>	<b>22 336 244</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	15 460 000	15 460 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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 tillämpas.

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	0,5%	0,5%
Fastighetsförbättringar	0,5%	0,5%
Inventarier	20%	20%

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

<b>Not 1</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	642 965	634 349
Hysesintäkter	83 490	86 148
	<b>726 455</b>	<b>720 497</b>

**Not 2**

**RÖRELSENS KOSTNADER**

**Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel, entreprenad	23 250	2 359
Städning entreprenad	25 257	22 932
Mattvätt/Hyrmattor	3 177	0
Sotning	1 025	0
Hissbesiktning	1 263	0
Serviceavtal	24 134	0
	<b>78 106</b>	<b>25 291</b>

**Reparationer**

Fastighet förbättringar	16 250	107 544
Hyreslägenheter	750	18 750
Gemensamma utrymmen	7 686	0
Värmeanläggning/undercentral	26 153	0
Hiss	7 413	0
Vattenskada	3 613	0
	<b>61 865</b>	<b>126 294</b>

**Taxebundna kostnader**

El	33 627	0
Värme	134 400	147 533
Vatten	18 538	19 327
Sophämtning/renhållning	39 686	42 691
	<b>226 251</b>	<b>209 551</b>

SA



**Övriga driftskostnader**

Försäkring	14 522	13 560
Kabel-TV	5 408	5 488
Bredband	45 540	36 026
	<b>65 470</b>	<b>55 074</b>

**Fastighetskatt/Kommunal avgift**

**31 341**                      **31 516**

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Tele och datakommunikation	259	0
Inkassering avgift/hyra	320	0
Revisionsarvode extern revisor	2 250	0
Styrelseomkostnader	1 414	0
Förvaltningsarvode	31 762	3 500
Förvaltningsarvoden övriga	1 783	0
Administration	18 165	12 173
Korttidsinventarier	5 781	0
Konsultarvode	20 981	25 950
Övriga driftskostnader	7 266	3 379
	<b>89 981</b>	<b>45 002</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Avskrivningar**

Byggnad	69 407	70 629
Förbättringar	1 221	0
Inventarier	51 728	33 951
	<b>122 356</b>	<b>104 580</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

**675 370**                      **597 308**

**Not 3**

**2010-12-31**                      **2009-12-31**

**BYGGNADER OCH MARK**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	22 551 569	22 307 294
Nyanskaffningar	0	244 275
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 551 569</b>	<b>22 551 569</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-522 034	-451 405
Årets avskrivningar enligt plan	-70 629	-70 629
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-592 663</b>	<b>-522 034</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**21 958 906**                      **22 029 535**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 8 425 833                      8 425 833

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	12 797 000	11 426 000
Taxeringsvärde mark	13 800 000	10 000 000
	<b>26 597 000</b>	<b>21 426 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	26 400 000	21 200 000
Lokaler	197 000	226 000
	<b>26 597 000</b>	<b>21 426 000</b>

**Not 4**

**2010-12-31**

**2009-12-31**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	258 639	258 639
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>258 639</b>	<b>258 639</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-194 389	-160 438
Årets avskrivningar enligt plan	-51 728	-33 951
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-246 117</b>	<b>-194 389</b>

**Redovisat restvärde vid årets slut**

**12 522**

**224 688**

**Not 5**

**2010-12-31**

**2009-12-31**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Försäkring	3 700	0
Kabel-TV	1 373	0
Bredband	15 180	0
Städning Entreprenad	1 911	0
Vatten	634	0
Förutbetalda kostnader	0	21 865
	<b>22 798</b>	<b>21 865</b>

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	16 471 529	0	0	16 471 529
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	362 392	79 791	0	282 601
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>16 833 921</b>	<b>79 791</b>	<b>0</b>	<b>16 754 130</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	2 381 416	-79 791	28 400	2 432 807
Årets resultat	9 776	9 776	-28 400	28 400
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 391 192</b>	<b>-70 015</b>	<b>0</b>	<b>2 461 207</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19 225 113</b>	<b>9 776</b>	<b>0</b>	<b>19 215 337</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Vid årets början	282 601	282 601
Reservering enligt stadgar	79 791	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>362 392</b>	<b>282 601</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	2,280 %	1 396 129	1 410 341	2011-03-30
Stadshypotek AB	3,610 %	1 488 750	1 500 000	2015-03-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 884 879</b>	<b>2 910 341</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-29 212</b>	<b>-14 212</b>	
		<b>2 855 667</b>	<b>2 896 129</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 738 819 Kr.

<b>Not 9</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
Fastighetsskötsel	4 500	0
El	3 801	0
värme	19 151	0
Upplupna kostnader	0	21 137
	<b>27 452</b>	<b>21 137</b>

STOCKHOLM den 7/6 2011

  
Caroline Lörd  
Ordförande

  
Catarina Fritz  
Sekreterare

  
Stefan Sivberg  
Kassör

  
Martin Nölvand  
Ledamot

  
Magnus Carlqvist  
Fastighetsansvarig

  
Robert Jonsson  
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2011

  
Amit Paul  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

*Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Isprinsessan 1*

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Brf Isprinsessan 1 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed och efter bästa förmåga. Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Under året har en övergång skett i förvaltningen från St Eriks HB till SCB i enlighet med vad styrelsen meddelat vid föregående stämma. Det gör att vissa kostnadstyper omförts till andra konton och nya poster tillkommit i balans och resultaträkning. Enligt min uppfattning kommer överskådligheten och läsbarheten i redovisningen öka med det nya systemet, och jag ser positivt på den nya, mer detaljerade, konteringen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning vid 2010 års utgång.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkning, balansräkning och resultatdisposition för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

---

Stockholm, 2011-05-18



Amit Paul