
Årsredovisning

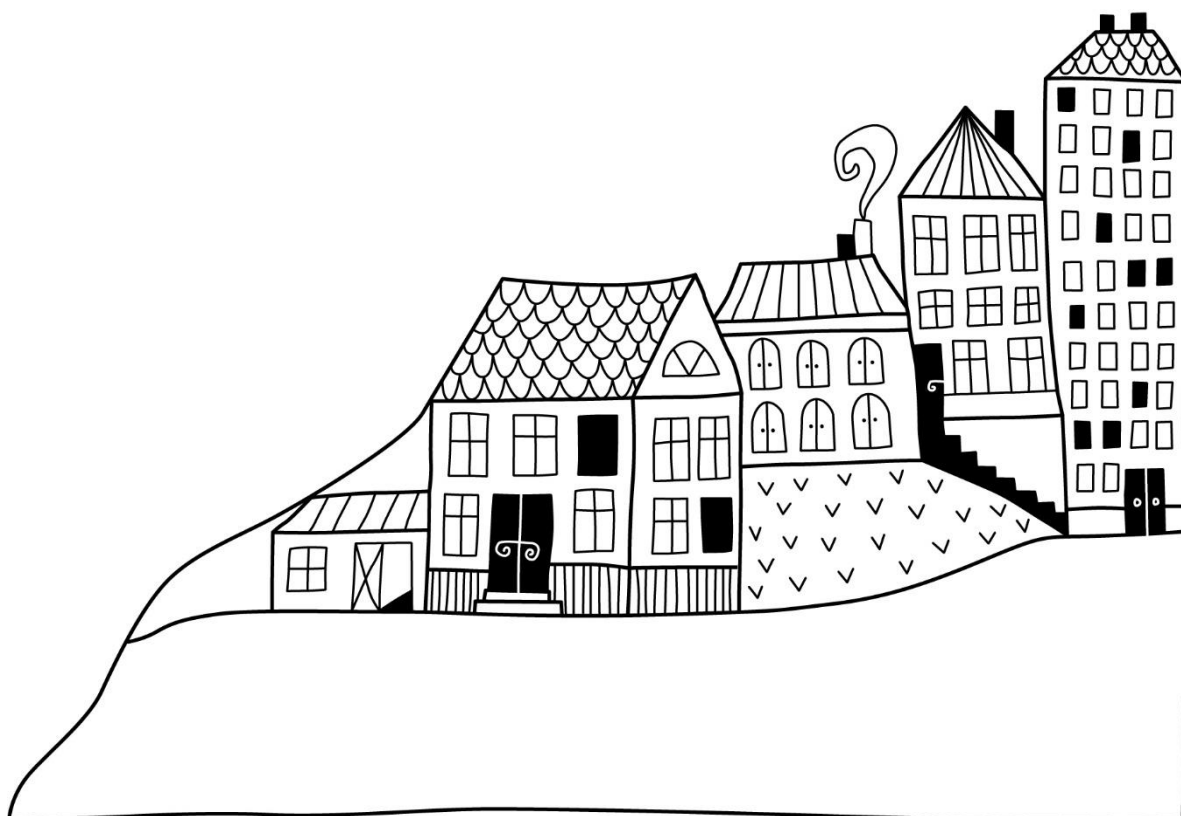
2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Isprinsessan 3
Org nr: 769610-6116



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Isprinsessan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-09 och var en s k vilande förening fram till årsskiftet 2009/2010. Enligt köpeavtal 2009-12-31 och köpebrev 2010-01-14 förvärvade föreningen tomträtten till fastigheten Isprinsessan 3 i Stockholms kommun för en summa motsvarande 50 mkr från AB Familjebostäder. Föreningen tillträdde fastigheten 2010-01-14.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 251% till 43%. Kommande verksamhetsår kommer föreningen att omförhandla ett lån som klassificeras som kortfristig skuld. Föreningens likviditet exklusive denna kortfristiga skuld har förändrats under året från 251% till 157%.

I resultatet ingår avskrivningar med 465 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -536 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Isprinsessan 3 i Stockholms kommun. På fastigheten finns en byggnad med 49 lägenheter samt sex lokaler. Byggnaden är uppförd 1950. Fastighetens adress är Slalomvägen 2-16 i Hägersten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna fr o m 2018-01-01.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller i 10 år t.o.m. 2029-06-30 med en nuvarande årlig avgäld på 247 500 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Summa
2 rum och kök	24	
3 rum och kök	21	
4 rum och kök	4	49

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal p-platser	24

Total tomtarea	4 297 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 017 m ²
Bostäder hyresrätt	196 m ²
Total bostadsarea	3 213 m ²
Lokaler hyresrätt	54 m ²
Total lokalarea	54 m ²
Årets taxeringsvärde	67 309 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	67 309 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Vinterväghållning	ICE Pool AB
Städning	Städhuset i Stockholm AB
Trygghetsjour	Securitas
El	Fortum och Göteborgs Energi
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophantering	Stockholm Vatten Avfall och Suez Recycling AB
Kabel TV, bredband, telefoni	Telia Sverige AB
Bredband	Stokab AB
Fastighetsförsäkring	IF Skadeförsäkring AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 117 tkr och planerat underhåll för 949 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 100 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Huskropp utvändigt, tak	2016
Huskropp utvändigt, fönster	2017
Målning trapphus	2018
Slipat, lackat dörrar	2018
Markytor, jordbyte mm	2018
Dränering, byte cirk.pumpar mm	2020
Planerat underhåll	År
Enligt underhållsplanen	2021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Markus Fagerberg	Ordförande	2021
Barbro Dahlhielm	Sekreterare	2021
Anders Rydberg	Ledamot	2021
Silas Besrat	Ledamot	2021
Ulrika Eriksson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Hassby	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Gotting	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mehret Kahsay	2021
Ann-Louise Tedestam	2021

Föreningens firma tecknas av hela styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året dränerades utsidan av fasaden som vätter mot parkeringen då mindre fuktskador upptäcktes i källaren. Därav det ovanligt stora negativa resultatet för året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-04-01 då den höjdes med 5 %.

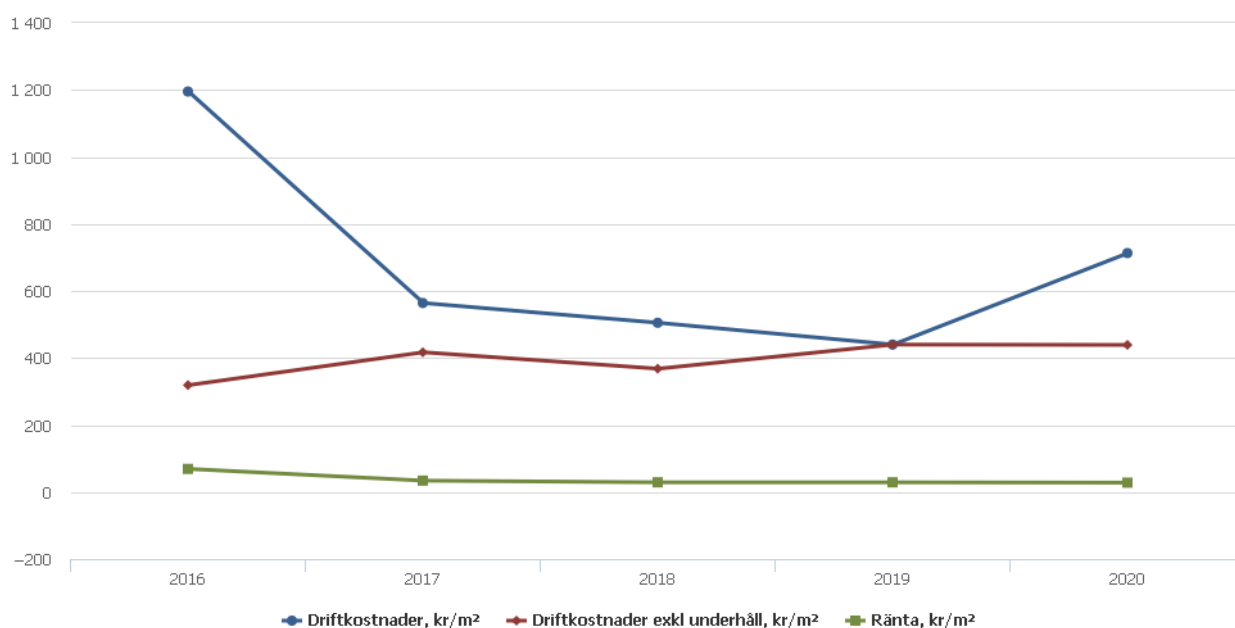
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 626 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 324	2 319	2 316	2 316	2 307
Resultat efter finansiella poster	-1 001	-247	-477	-580	-2 789
Soliditet %	87	87	87	87	89
Driftkostnader, kr/m ²	713	440	505	564	1 195
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	439	440	368	417	319
Ränta, kr/m ²	28	29	29	34	69



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 791 644	7 000 179	300 000	-7 369 790	-246 968
Reservering för underhåll enl. stämmobeslut (borttagen)			-100 000	100 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-246 968	246 968
Reservering underhållsfond			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-300 000	300 000	
Årets resultat					-1 000 693
Vid årets slut	44 791 644	7 000 179	0	-7 316 758	-1 000 693

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 516 757
Årets resultat	-1 000 693
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	300 000
Summa	-8 317 450

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 8 317 450
--	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 323 681	2 319 378
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 878	13 003
Summa rörelseintäkter		2 330 559	2 332 381
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 467 947	-1 524 718
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 002	-351 281
Personalkostnader	Not 6	-122 220	-118 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-464 677	-488 240
Summa rörelsekostnader		-3 236 846	-2 482 517
Rörelseresultat		-906 287	-150 136
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 753	4 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 159	-101 193
Summa finansiella poster		-94 406	-96 832
Resultat efter finansiella poster		-1 000 693	-246 968
Årets resultat		-1 000 693	-246 968

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	48 844 966	49 302 893
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	10 470	17 220
Summa materiella anläggningstillgångar		48 855 436	49 320 113
Summa anläggningstillgångar		48 855 436	49 320 113
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 595	0
Övriga fordringar		1 372	1 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	137 615	133 547
Summa kortfristiga fordringar		141 582	134 919
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	947 977	1 696 654
Summa kassa och bank		947 977	1 696 654
Summa omsättningstillgångar		1 089 559	1 831 573
Summa tillgångar		49 944 995	51 151 687

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	51 791 823	51 791 823	
Fond för yttre underhåll	0	300 000	
Summa bundet eget kapital	51 791 823	52 091 823	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 316 757	-7 369 790	
Årets resultat	-1 000 693	-246 968	
Summa fritt eget kapital	-8 317 450	-7 616 757	
Summa eget kapital	43 474 373	44 475 066	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 963 070	5 947 510
Summa långfristiga skulder		3 963 070	5 947 510
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 984 440	171 940
Leverantörsskulder		168 321	189 334
Skatteskulder		7 780	6 070
Övriga skulder	Not 13	57 120	55 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	289 892	306 368
Summa kortfristiga skulder		2 507 552	729 111
Summa eget kapital och skulder		49 944 995	51 151 687

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200 år
Byggnadsinventarier	Linjär	10 år
Säkerhetsdörrar	Linjär	20 år
Trapphusarmaturer	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 009 808	2 009 808
Hyror, bostäder	215 585	211 782
Hyror, lokaler	32 244	31 418
Hyror, p-platser	72 000	71 250
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 956	-4 130
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 000	-750
Summa nettoomsättning	2 323 681	2 319 378

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	600	600
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- överlåt.intäkter	6 098	11 143
Fakturerade kostnader	180	720
Övriga rörelseintäkter	0	540
Summa övriga rörelseintäkter	6 878	13 003

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-948 650	0
Reparationer	-117 033	-262 669
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-73 111	-70 563
Tomträttsavgäld	-247 500	-223 650
Försäkringspremier	-67 627	-56 557
Kabel- och digital-TV	-158 904	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 200	-59 256
Obligatoriska besiktningar, garantibesiktning	-49 875	0
Övriga utgifter, störningsärenden	-14 794	0
Snö- och halkbekämpning	-3 188	-18 621
Förbrukningsinventarier	-3 229	-4 737
Vatten	-106 053	-101 028
Fastighetsel	-55 654	-66 232
Uppvärmning	-481 851	-509 818
Sophantering och återvinning	-55 920	-56 418
Förvaltningsarvode drift, städ	-78 358	-95 169
Summa driftskostnader	-2 467 947	-1 524 718

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode	-128 223	-126 099
IT-kostnader*	-18 744	-177 385
Arvode, yrkesrevisorer	-17 000	-16 625
Övriga förvaltningskostnader	-2 657	-4 473
Kreditupplysningar	-225	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 723	-11 628
Bankkostnader	-1 550	-2 166
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-8 880	-12 230
Summa övriga externa kostnader	-182 002	-351 281

*Kostnader Telia är flyttade till not 4, driftkostnader

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-93 000	-90 000
Sociala kostnader	-29 220	-28 278
Summa personalkostnader	-122 220	-118 278

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-446 777	-470 340
Avskrivningar tillkommande utgifter	-11 150	-11 150
Avskrivning Installationer	-6 750	-6 750
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-464 677	-488 240

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	52 655 900	52 655 900
Byggnadsinventarier	280 635	280 635
Tillkommande utgifter	223 000	223 000
	53 159 535	53 159 535
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 159 535	53 159 535
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 767 442	-3 297 102
Tillkommande utgifter	-89 200	-78 050
	-3 856 642	-3 375 152
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-446 777	-470 340
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-11 150	-11 150
	-457 927	-481 490
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 314 569	-3 856 642
Restvärde enligt plan vid årets slut	48 844 966	49 302 893
Varav		
Byggnader	48 844 966	49 302 893
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 000 000	67 000 000
Lokaler	309 000	309 000
	67 309 000	67 309 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 153 000</i>	<i>32 153 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>35 156 000</i>	<i>35 156 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	589 500	589 500
	589 500	589 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	589 500	589 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-572 280	-565 530
	-572 280	-565 530
Årets avskrivningar		
Installationer	-6 750	-6 750
	-6 750	-6 750
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-579 030	-572 280
	-579 030	-572 280
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-579 030	-572 280
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 470	17 220
Varav		
Installationer	10 470	17 220

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 183	10 193
Förutbetalt förvaltningsarvode	32 056	32 056
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 190	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 686	31 048
Förutbetald tomträttsavgäld	63 500	60 250
	137 615	133 547

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel, SBAB	660 712	1 356 980
Transaktionskonto, Swedbank	287 264	339 674
	947 977	1 696 654

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	5 947 510	6 119 450
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-171 940	-171 940
Kortfristig del av inteckningslån	-1 812 500	0
	3 963 070	5 947 510

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,98%	2021-02-25	1 912 500,00	0,00	50 000,00	1 862 500,00
SBAB	1,92%	2022-09-16	3 746 875,00	0,00	112 500,00	3 634 375,00
SBAB	1,20%	2024-10-11	460 075,00	0,00	9 440,00	450 635,00
Summa			6 119 450,00	0,00	171 940,00	5 947 510,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 171 940 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristig skulden förfaller 687 760 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 225 310 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommmande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Se not 13. Detta på grund RevU-18.

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	57 120	55 278
Avräkning hyror och avgifter	0	120
Summa övriga skulder	57 120	55 398

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	15 248	16 281
Upplupna elkostnader	4 944	4 678
Upplupna vattenavgifter	17 689	16 880
Upplupna värmekostnader	0	64 290
Upplupna kostnader för renhållning	12 561	11 558
Upplupna revisionsarvoden	17 125	17 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 763	20 132
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	215 562	155 550
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	289 892	306 369

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	23 000 000	23 000 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte några eventualförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Markus Fagerberg

Barbro Dahlhielm

Anders Rydberg

Silas Besrat

Ulrika Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Gotting Revision AB

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

BRF Isprinsessan 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Isprinsessan 3 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

