



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Isprinsessan 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Isprinsessan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 2001-12-18 och nuvarande stadgar registrerades 2005-10-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Rickard Gilbert Blomstrand	Ledamot	
Klas Tomas Pontus Lagerberg	Ledamot	
Anna Isabell Nilsson	Ledamot	Avgått i samband med flytt
Annelie Elisabet Rosendal Orrboes	Ledamot	
Daniel Birger Zeilon	Ledamot	
Carl Johan Kristofer Boman	Suppleant	
Åsa Margareta Stace	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Emil Hofbard	Ordinarie Intern
Anna Kadar	Suppleant Intern

Valberedning

André Forsberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Isbrytaren 42	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

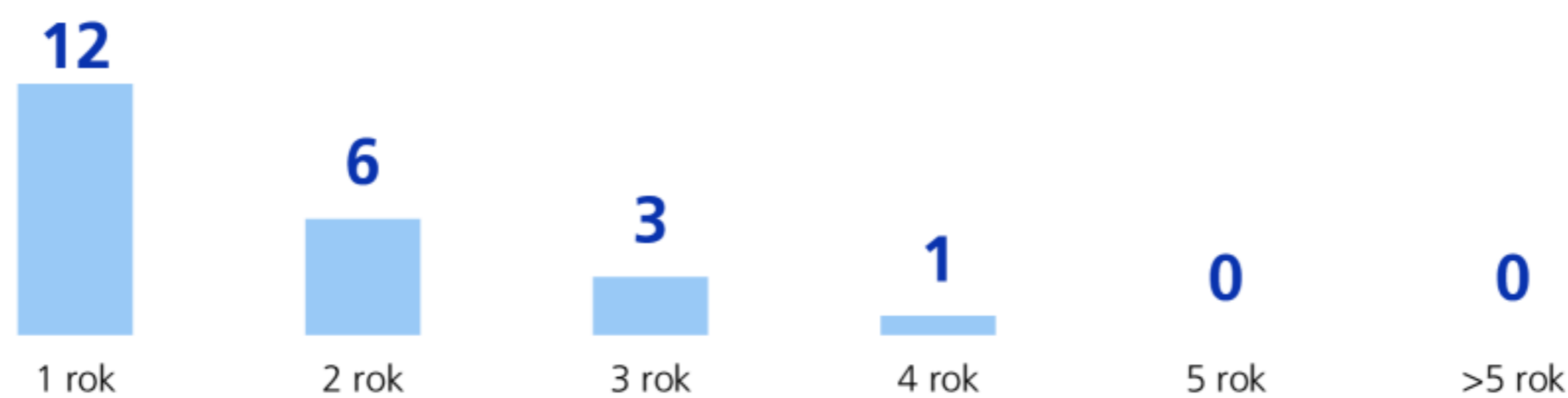
Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1932 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret 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.
Lägenhetsfördelning:

**Teknisk status**

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Montering av brytskydd på entrédörrar	2017	
Montering av stålbjälkar på källarfönster	2017	
Uppdatering av bredband	2017	Switchen har uppdaterats till 10 gbit/s och hastigheten till lägenheterna har uppdaterats till 250/100 mbit.
Planerat underhåll	År	
Förbättrad ventilation	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

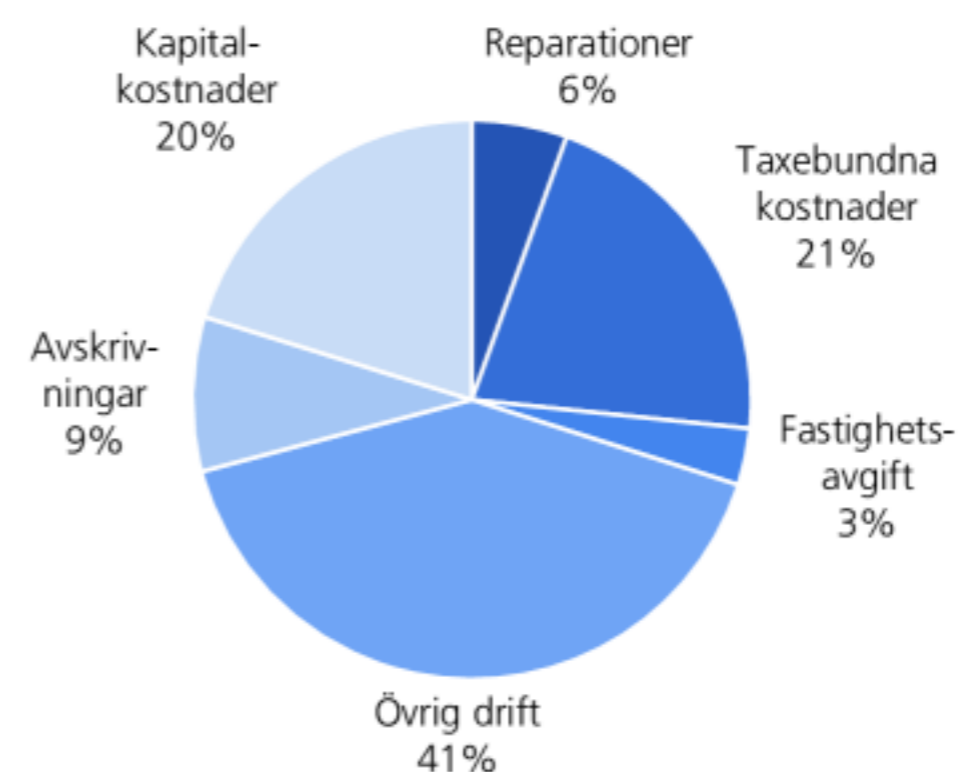
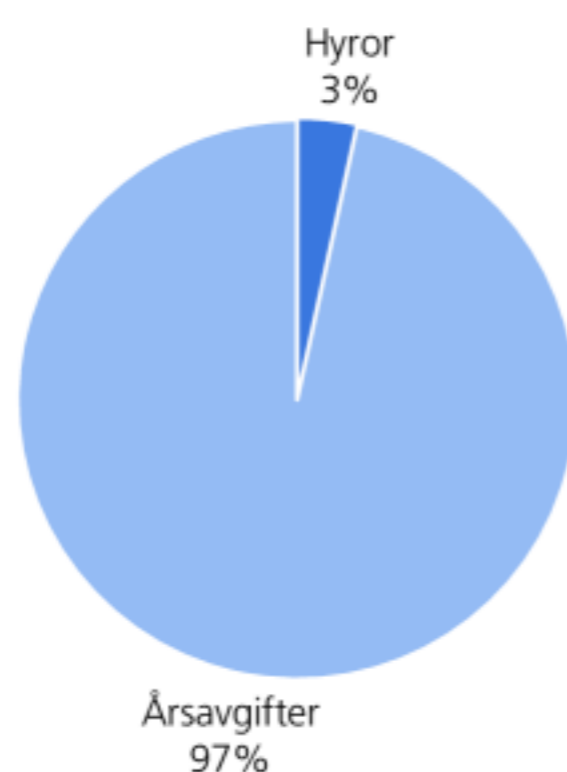
Föreningens ekonomi

Årets resultat har påverkats av kostnader av engångskaraktär på grund av ombildning av hyresrätt och återbetalning av lån hos Handelsbanken. Kostnaden för konsult- och mäklararvode i samband med ombildningen uppgår till ca 113 000 kr och räntekompensation vid återbetalning av lån uppgår till ca 176 000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	600 425	612 617
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	707 312	748 992
Finansiella intäkter	261	168
Minskning kortfristiga fordringar	7 248	0
Medlemsinsatser	7 050 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	62 857
	7 764 821	812 017
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	687 002	532 065
Finansiella kostnader	196 555	80 361
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	131 875
Ökning av kortfristiga fordringar	0	38 382
Minskning av långfristiga skulder	5 202 448	41 526
Minskning av kortfristiga skulder	130 953	0
	6 216 958	824 209
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 148 288	600 425
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 547 864	-12 192

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året ombildat en hyresrätt till en bostadsrättslägenhet. I och med detta upplåts samtliga lägenheter i fastigheten som bostadsrättslägenheter. De pengar som föreningen erhållit i samband med ombildningen har använts för att lösa föreningens lån hos Handelsbanken. Resterande belopp har satts in på föreningens transaktionskonto hos SBC.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
 Medlemslokaler: 1 st
 Överlåtelser under året: 8 st
 Nyupplåtelser under året: 1 st
 Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32 st
 Tillkommande medlemmar: 12 st
 Avgående medlemmar: 9 st
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	549	529	529	529
Hyror/m ² hyresrättsyta	601	2 404	2 404	2 404
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	4 219	4 253	3 053
Elkostnad/m ² totalyta	18	16	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	96	99	95	79
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	16	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	154	63	62	79
Soliditet (%)	99	75	75	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-262	54	-1 301	-1 117
Nettoomsättning (tkr)	705	749	749	749

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

Förändringar 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	21 381 529	4 910 000	0	16 471 529
Upplåtelseavgifter	2 140 000	2 140 000	0	0
Fond för yttre underhåll	292 686	106 191	0	186 495
S:a bundet eget kapital	23 814 215	7 156 191	0	16 658 024
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	43 075	-106 191	53 855	95 411
Årets resultat	-262 237	-262 237	-53 855	53 855
S:a ansamlad förlust	-219 162	-368 428	0	149 266
S:a eget kapital	23 595 053	6 787 763	0	16 807 290

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-262 237
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	149 266
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-106 191
summa balanserat resultat	-219 162

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-219 162
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	705 286	748 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 026	0
Summa rörelseintäkter		707 312	748 992
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-481 433	-463 131
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 573	-62 940
Personalkostnader	Not 6	-3 996	-5 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-86 253	-82 879
Summa rörelsekostnader		-773 255	-614 944
RÖRELSERESULTAT		-65 943	134 048
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		261	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-196 555	-80 361
Summa finansiella poster		-196 294	-80 193
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-262 237	53 855
ÅRETS RESULTAT		-262 237	53 855

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	21 591 985	21 667 010
Maskiner och inventarier	Not 9	0	11 229
Summa materiella anläggningstillgångar		21 591 985	21 678 238
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 591 985	21 678 238
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	8 013
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 10	2 179 422	630 794
Summa kortfristiga fordringar		2 179 422	638 807
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 179 422	638 807
SUMMA TILLGÅNGAR		23 771 407	22 317 045

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 521 529	16 471 529
Fond för yttre underhåll	Not 11	292 686	186 495
Summa bundet eget kapital		23 814 215	16 658 024
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		43 075	95 411
Årets resultat		-262 237	53 855
Summa fritt eget kapital		-219 162	149 266
SUMMA EGET KAPITAL		23 595 053	16 807 290
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	5 161 946
Summa långfristiga skulder		0	5 161 946
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	40 502
Leverantörsskulder		40 518	177 588
Skatteskulder		63 349	61 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	72 487	68 316
Summa kortfristiga skulder		176 354	347 809
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 771 407	22 317 045

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	200 år	200 år
Inventarier	50 år	50 år
Maskiner	50 år	50 år
Tvättmaskin	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	676 797	652 836
Hyror bostäder	24 039	96 156
Fakturerade kostnader	4 450	0
Öresutjämning	0	0
	705 286	748 992

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	-2 225	0
Försäkringsersättning	4 141	0
Övriga intäkter	110	0
	2 026	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 000	46 794
	Fastighetsskötsel beställning	2 660	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 600	14 271
	Snöröjning/sandning	12 688	31 001
	Städning entreprenad	28 356	28 356
	Mattvätt/Hyrmattor	0	5 875
	Hissbesiktning	1 541	1 516
	Myndighetstillsyn	21 032	6 480
	Gemensamma utrymmen	0	1 695
	Gård	0	179
	Förbrukningsmateriel	2 223	4 454
		117 100	140 621
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	14 351	0
	Tvättstuga	499	0
	Sophantering/återvinning	1 525	3 344
	Källare	2 572	13 436
	Lås	13 298	6 203
	VVS	10 663	0
	Värmeanläggning/undercentral	2 849	0
	Hiss	4 914	2 031
	Fönster	2 225	0
	Vattenskada	0	17 080
		52 896	42 094
	Taxebundna kostnader		
	El	22 637	20 021
	Värme	122 563	125 590
	Vatten	24 191	23 002
	Sophämtning/renhållning	34 848	33 976
	Grovsopor	638	610
		204 877	203 199
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 100	24 213
	Kabel-TV	6 080	6 001
	Bredband	44 165	45 540
		74 345	75 754
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 215	1 463
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	481 433	463 131
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	344	0
	Tele- och datakommunikation	388	388
	Juridiska åtgärder	28 063	0
	Föreningskostnader	1 815	2 353
	Styrelseomkostnader	0	1 262
	Förvaltningsarvode	59 026	57 451
	Förvaltningsarvodena övriga	54 438	0
	Administration	4 949	1 487
	Konsultarvode	52 550	0
		201 573	62 940

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	3 996	5 994
		3 996	5 994
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	69 407	69 407
	Förbättringar	5 617	1 221
	Maskiner	5 104	6 125
	Inventarier	6 125	6 125
		86 253	82 879
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 683 444	22 551 569
	Nyanskaffningar	0	131 875
	Utgående anskaffningsvärde	22 683 444	22 683 444
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 016 435	-945 806
	Årets avskrivningar enligt plan	-75 024	-70 629
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 091 459	-1 016 435
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 591 985	21 667 010
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 425 833	8 425 833
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 997 000	13 997 000
	Taxeringsvärde mark	21 400 000	21 400 000
		35 397 000	35 397 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 200 000	35 200 000
	Lokaler	197 000	197 000
		35 397 000	35 397 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	319 889	319 889		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	319 889	319 889		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-308 660	-296 410		
	Årets avskrivningar enligt plan	-11 229	-12 250		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-319 889	-308 660		
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	11 229		
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31		
	Skattekonto	31 134	30 369		
	Klientmedel hos SBC	2 148 288	600 425		
		2 179 422	630 794		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31		
	Vid årets början	186 495	80 304		
	Reservering enligt stadgar	106 191	106 191		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	292 686	186 495		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,380 %	0	1 403 622	Löst
	Handelsbanken	2,020 %	0	1 310 076	Löst
	Handelsbanken	1,820 %	0	1 000 000	Löst
	Handelsbanken	1,150 %	0	1 488 750	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		0	5 202 448	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-40 502	
			0	5 161 946	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 460 000	15 460 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	3 996	5 994
	Ränta	0	4 292
	Avgifter och hyror	68 491	58 030
		72 487	68 316

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

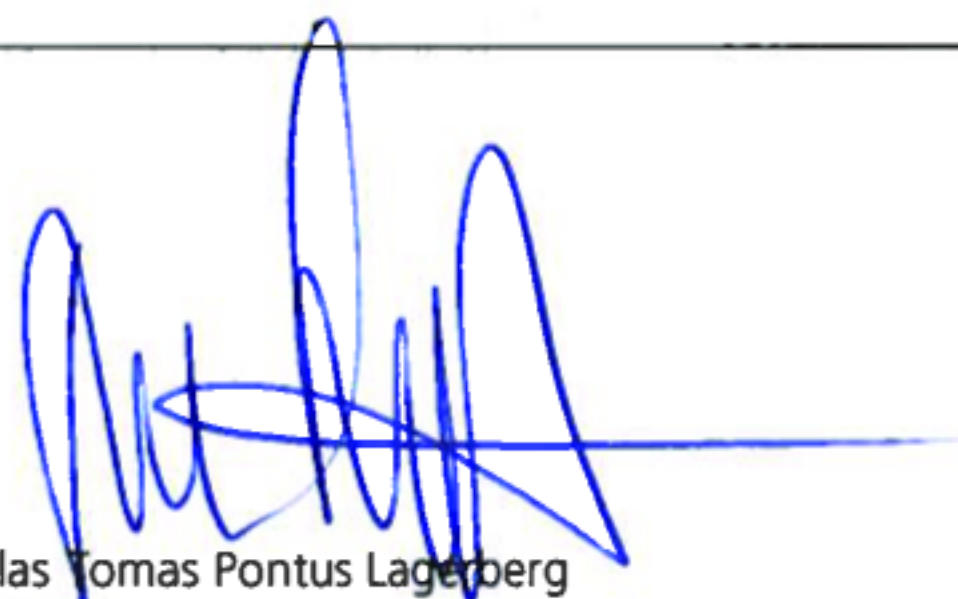
Efter räkenskapsårets utgång har föreningen genomfört en radonmätning.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15 / 4 2018



Rickard Gilbert Blomstrand
Ledamot



Klas Tomas Pontus Lagerberg
Ledamot




ÅSA STACE

Anna Isabella Nilsson
Ledamot



Annelie Elisabet Rosendal Orrboes
Ledamot



Daniel Birger Zeilon
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2018



Emil Hofbard
Intern revisor

Intern Revisionsberättelse 2017

2018-05-02

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Isprinsessan 1, 769607-3407

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning av Brf Isprinsessan 1 för år 2017. Min genomgång har bestått i att jag granskat de underlag som finns tillgängliga på SBC portalen (vilket bl.a. omfattar föreningens redovisningsmaterial och styrelseprotokoll) och de kvitton som översänts från SBC. 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 med hög men inte absolut säkerhet kunnat förvissa 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 åsidosatt sina skyldigheter mot föreningen och skulle kunna vara ersättningskyldig mot föreningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning vid 2017 års utgång.

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

Stockholm som ovan



Emil Hofbard
Internrevisor