

Årsredovisning för  
**BRF Skridskoprinsessan**  
769618-4535

Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7-8
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skridskoprinsessan, 769618-4535 får härmed avge årsredovisning för 2014.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

I föreningens hus finns 62 lägenheter upplåtna med bostadsrätt enligt följande fördelning; 6 st 2 rok, 14 st 3 rok, 37 st 4 rok, 5 st 5 rok samt 40 parkeringsplatser.

#### **Föreningens byggnad**

Föreningen förvärvade fastigheten Isprinsessan 4 under räkenskapsåret 2009. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Den totala boytan är 5.691 och lokalytan (inkl förråd och lager) är 5.976 kvm.

#### **Fastighetens tekniska status**

Fastigheten byggdes om till lägenheter under 2008-2009 och är i mycket bra skick. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 170.730 kr per år.

#### **Fastighets- och ekonomisk förvaltning**

Föreningen har tecknat ett avtal med AB Energibevakning om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel och med ViRedo AB avseende ekonomisk förvaltning inklusive hyresadministration.

#### **Föreningsfrågor**

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 12 överlåtelser skett. Styrelsen tillämpar en restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning och har under året godkänt 1 andrahandsuthyrning.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1110 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 445 kr.

Information till medlemmarna görs i ett månadsbrev där aktuella ämnen tas upp som planerade renoveringar, pågående projekt, städdagar och liknande.

#### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Det har varit ett händelserikt år i föreningen. Förutom genomförandet av välbesökta städdagar både vår och höst har föreningens styrelse upphandlat och genomfört en rad åtgärder, några av dessa är;

- Radonmättningsprojektet har slutförts med godkända resultat,
- Alla fastighetens tak har målats under sommaren,
- Hissrenoveringen i E-porten avslutades,
- Målningen av sophusets fasad och dörrar genomfördes,
- Nödbelysningen uppgraderades och fick en översyn,
- Källsortering, där matavfall hämtas för biogasproduktion, infördes och dessutom omförhandlades villkor med Liselott Löf, (10% minskade kostnader),
- Stamspolningar av alla lägenheter i C och D genomfördes,
- Avloppsstammar filmades samt dagbrunnarna spolades,
- Tvättstugan uppgraderades med bland annat en mangel och grovtvättmaskin,
- Samt slutligen, försäkringsärende med balkongreparationer avslutades.

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång \***

Tillsammans med grannföreningen Lilla Skridskoprinsessan genomförs en fastighetsreglering för att fastställa fastighetsgränser som överensstämmer med de faktiska gränserna, och dessutom förenklar servituten i respektive fastighet.

#### **Föreningens ekonomi**

Föreningen har haft en hel del stora utgifter under året, exempelvis takmålningen, hissrenoveringen och ärenden kring avloppsstammar. Trots detta har föreningens kassaflöde varit positivt.

Föreningen har, som de flesta nyare bostadsrättsföreningar, stora långfristiga lån, vilket innebär att

Låneräntorna är av stor betydelse för föreningens ekonomi. Under hösten 2014 har föreningens styrelse omförhandlat lånevillkoren och valde att binda hela lånet på fyra år för att vinna långsiktighet och ett bra förhandlingsläge när lånet förfaller nästa gång. Den nya räntan är nästintill halverad jämfört med den tidigare och föreningens styrelse beslöt att samtidigt påbörja amortering.

Ingen justering av avgifterna har skett under räkenskapsåret. Styrelsen planerar inte heller för någon avgiftshöjning under 2015. Inför 2015 har en budget tagits fram innehållande en ambitiös förbättrings- och underhållsplan.

Fastigheten utgör hyreshusenhet. Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift med 1 217 kr per bostadslägenhet dock högst 0,4 procent av fastighetens taxeringsvärde belöpande på bostäder och tillhörande bostadsmark. Fastighetens värdeår är 2008 innebärande att första året för föreningen att erlägga halv fastighetsavgift var i beskattningsåret 2013 för att vid beskattningsår 2018 sedan erlägga full fastighetsavgift.

Taxeringsvärdet framgår av not.

### **Medlemsinformation**

#### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-04-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ioannis Genaridis    Ordinarie ledamot    Ordförande  
Tommy Gunnarsson    Ordinarie ledamot    Sekreterare  
Henrik Jondell    Ordinarie ledamot    Kassör  
Torsten Leander    Ordinarie ledamot  
Micke Lundin    Ordinarie ledamot  
Julia Messelt    Ordinarie ledamot  
Bengt Packalén    Suppleant  
Jonas Åsén    Suppleant

Revisorer

Per Artvin, Nexia Revision

Intern revisor

Jakob Knutsson

Valberedning

Magnus Hallberg    Sammanställande

Mitte Berg    Ledamot

### **Flerårsöversikt**

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 235 259	4 225 467	4 145 392	4 044 576
Resultat efter finansiella poster	-509 161	-639 622	-286 768	-339 812
Soliditet, %	70	71	71	71

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 079 945
årets resultat	<u>-471 651</u>
Totalt	-2 551 596
disponeras för	
avsättning till reparationsfond	170 730
balanseras i ny räkning	<u>-2 722 326</u>
Summa	-2 551 596

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 235 259	4 225 467
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 235 259</b>	<b>4 225 467</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-1 970 970	-1 869 231
Personalkostnader	4	-88 869	-80 374
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-868 305	-863 550
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 928 144</b>	<b>-2 813 155</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 307 115</b>	<b>1 412 312</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 501	16 473
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 825 777	-2 068 407
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 816 276</b>	<b>-2 051 934</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-509 161</b>	<b>-639 622</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-509 161</b>	<b>-639 622</b>
<b>Skatter</b>			
Justering skatt föregående år		37 510	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-471 651</b>	<b>-639 622</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	225 229 207	226 075 695
Inventarier, verktyg och installationer	7	70 206	68 246
Summa materiella anläggningstillgångar		225 299 413	226 143 941
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		225 299 413	226 143 941
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		4 413	204 744
Övriga fordringar		1	17 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		161 897	146 977
Summa kortfristiga fordringar		166 311	369 433
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		2 797 841	2 254 632
Summa kassa och bank		2 797 841	2 254 632
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 964 152	2 624 065
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		228 263 565	228 768 006

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		162 405 000	162 405 000
Reparationsfond		853 650	682 920
Summa bundet eget kapital		163 258 650	163 087 920
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 079 945	-1 269 594
Årets resultat		-471 651	-639 622
Summa fritt eget kapital		-2 551 596	-1 909 216
<b>Summa eget kapital</b>		160 707 054	161 178 704
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	66 895 000	66 925 000
Summa långfristiga skulder		66 895 000	66 925 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		22 080	99 703
Skatteskulder		37 727	37 510
Övriga skulder		36 553	10 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		565 151	516 109
Summa kortfristiga skulder		661 511	664 302
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		228 263 565	228 768 006

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter**

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	66 925 000	66 925 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>66 925 000</b>	<b>66 925 000</b>

**Ansvarsförbindelser**

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	-	-

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Inventarier, verktyg och installationer	5

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Hysesintäkter parkering	202 064	212 535
Årsavgifter	3 782 028	3 781 987
Hysesintäkter förråd	13 000	-
Övriga intäkter	238 167	230 946
<b>Summa</b>	<b>4 235 259</b>	<b>4 225 468</b>

### Not 3 Övriga externa rörelsekostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
El, värme, vatten/avlopp	594 092	605 959
Renhållning och städning	233 806	225 232
Reparation, underhåll och teknisk förvaltning	702 843	613 317
Fastighetsskatt	37 727	37 510
KabelTV	233 628	233 616
Fastighetsförsäkring	47 952	41 366
Revisionsarvoden	19 875	19 875
Ekonomisk förvaltning	64 172	62 912
Övriga kostnader	36 875	29 444
<b>Summa</b>	<b>1 970 970</b>	<b>1 869 231</b>



## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Löner och andra ersättningar:	72 625	66 000
<b>Summa</b>	<b>72 625</b>	<b>66 000</b>
Sociala kostnader	16 244	14 374

## Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Byggnader och mark	846 488	846 488
Inventarier, verktyg och installationer	21 817	17 062
<b>Summa</b>	<b>868 305</b>	<b>863 550</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	229 875 346	229 330 000
-Nyanskaffningar		545 346
	229 875 346	229 875 346
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 799 651	-2 953 163
-Årets avskrivning enligt plan	-846 488	-846 488
	-4 646 139	-3 799 651
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>225 229 207</b>	<b>226 075 695</b>
Taxeringsvärde byggnader	73 000 000	73 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
	<b>101 000 000</b>	<b>101 000 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	85 308	
-Nyanskaffningar	23 777	85 308
	109 085	85 308
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-17 062	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-21 817	-17 062
	-38 879	-17 062
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>70 206</b>	<b>68 246</b>

### Not 8 Eget kapital

	Insatser	Reparations fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	162 405 000	682 920	-1 909 215
Disposition enl årsstämmobeslut		170 730	-170 730
Årets resultat			-471 651
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>162 405 000</b>	<b>853 650</b>	<b>-2 551 596</b>

### Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	66 895 000	66 925 000
	<b>66 895 000</b>	
Lån 1, villkorsändringsdag 2018-10-28, ränta 1,70%	66 895 000	
	<b>66 895 000</b>	


### Underskrifter

*Styrelsen* 2015-04-07

Ort och datum



Ioannis Genaridis  
Styrelseledamot



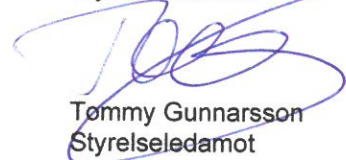
Henrik Jondell  
Styrelseledamot



Julia Messelt  
Styrelseledamot



Michael Lundin  
Styrelseledamot



Tommy Gunnarsson  
Styrelseledamot



Torsten Leander  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/4 2015



Per Artvin  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skridskoprinsessan  
Org.nr. 769618-4535

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skridskoprinsessan för år 2014.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Gamla Brogatan 32  
Box 1024  
101 38 Stockholm  
Telefon 08-562 561 00  
Fax 08-562 561 99

info@nexia.se  
www.nexia.se

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skridskoprinsessan för år 2014.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

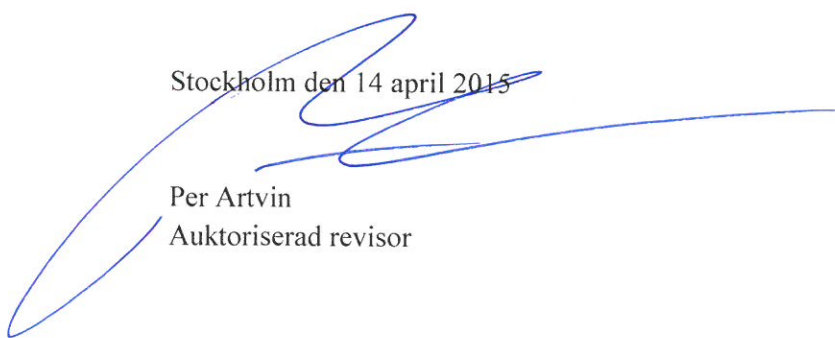
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 14 april 2015



Per Artvin  
Auktoriserad revisor