

Ut kast 2010
Kompletteras med
styr. förv. berättelse

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Isprinsessan 3

769610-6116

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Isprinsessan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Information om verksamheten

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2004-03-09 och har varit skild vilande förening fram till årsskiftet 2009/2010.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger och förvaltar tomträtten till fastigheten Isprinsessan 3.

Enligt köpeavtal 2009-12-30 och köpebrev 2010-01-14 förvärvade föreningen tomträtten till fastigheten Isprinsessan 3 i Stockholms kommun för 50 mkr från AB Familjebostäder. Föreningen tillträdde fastigheten den 14 januari 2010.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-03-09.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning efter stämman 2010-03-09:

Markus Fagerberg	Ordförande
Tove Andersson	Ledamot
Ritva Behm	Ledamot
Martin Dreje	Ledamot
Karin Hassby	Ledamot
Leif Andersson	Suppleant
Silas Besrat	Suppleant

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Styrelsen har haft XXX protokollförda sammanträden.

Revisor

Under året har Christina Gotting, auktoriserad revisor, valts till revisor i föreningen.

Fastigheten

Byggnaden uppfördes år 1950, ligger i Stockholms kommun och har beteckningen Stockholm Isprinsessan 3. Tomtarealen uppgår till 4 297 m². Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Byggnaden omfattar 48 lägenheter, varav 41 av dessa lägenheter var upplåtna med bostadsrätt per den 31 december 2010. Den totala bostadsytan uppgår till ca 3 100 m². I fastigheten finns dessutom 6 lokaler för uthyrning med en total lokalyta om 148 m². Till fastigheten finns dessutom 24 st parkeringsplatser.

Fastighetens taxeringsvärde är totalt 40 285 000 kr, varav byggnadsvärde 24 686 000 kr och markvärde 15 599 000 kr.

Lägenhetsfördelning:

24st,	2 rum och kök
21st,	3 rum och kök
3st,	4 rum och kök

Förvaltning

Föreningen har sedan tillträdet 2010-01-14 förvaltningsavtal gällande ekonomisk och teknisk förvaltning med Storholmen Förvaltning AB.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 48 medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, fn 1 070 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras bostadsrättshavaren med 1% av prisbasbeloppet, fn 428 kr.

Under året har tre överlåtelser skett.

Föreningens ekonomi

Förvärvet av fastigheten finansierades delvis av lån från SEB med 23 mkr varav 5 mkr löstes 2010-09-15. I mars 2011 har ytterligare 1,5 mkr amorteras av lånen hos SEB.

Styrelsen har beslutat att årsavgiften ska höjas med 40 kr/kvm fr o m 2011-04-01.

Föreningen redovisar ett underskott med 754 tkr för år 2010.

Resultatet har belastats med höga kostnader för snöskottning, värme och el på grund av årets kalla vintrar. Resultatet har också under 2010 belastats med dubbla styrelsearvoden, två gånger 85 600 kr, totalt 171 200 kr samt tillkommande sociala avgifter 53 790 kr.

Flerårsöversikt

2010

Årsavgifter och hyror, tkr	1 777
Driftsnetto, tkr	- 457
Resultat efter finansnetto, tkr	- 754
Balansomslutning, tkr	57 587
Soliditet, %	67,7
Årsavgifter/kvm bostadsyta, kr	466
Lån/kvm bostadsyta, kr	6 889

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

årets förlust - 753 865

behandlas så att

i ny räkning överföres - 753 865

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 777 413	0
Övriga intäkter och bidrag		698	0
		1 778 111	0
Föreningens kostnader			
Drift och skötsel	2	-928 529	0
Underhåll och reparationer	3	-169 140	0
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-61 581	0
Övriga fastighetskostnader	4	-426 814	0
Arvoden	5	-224 990	0
Föreningens övriga kostnader	6	-54 929	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-369 080	0
		-2 235 063	0
Driftnetto		-456 952	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 098	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 011	0
Resultat efter finansiella poster		-753 865	0
Årets resultat		-753 865	0

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, tomträtt och byggnadsinventarier	8	52 623 135	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	421 320	0
		53 044 455	0
Summa anläggningstillgångar		53 044 455	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		58 911	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 614	0
		151 525	0
Kassa och bank		4 391 389	0
Summa omsättningstillgångar		4 542 914	0
Summa tillgångar		57 587 369	0

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		39 729 052	0
Upplåtelseavgifter		28 771	0
		39 757 823	0
<i>Ansamlad förlust</i>			
Årets resultat		-753 865	0
Summa eget kapital		39 003 958	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	16 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	1 500 000	0
Leverantörsskulder		180 059	0
Övriga skulder		47 176	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	356 176	0
		2 083 411	0
Summa eget kapital och skulder		57 587 369	0
Ställda säkerheter			
	13		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		23 000 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

1 Årsavgifter och hyror

	2010	2009
Årsavgifter bostäder	1 216 706	0
Hyror bostäder	485 580	0
Hyror lokaler	21 839	0
Hyror parkering	53 288	0
	1 777 413	0

2 Drift och skötsel

	2010	2009
Fjärrvärme	513 357	0
El fastighetsgemensamma utrymmen	69 308	0
Vatten och avlopp	86 195	0
Sophämtning och renhållning	78 778	0
Fastighetsskötsel och material	20 146	0
Snöröjning och sandning	45 585	0
Trädgårdsskötsel	7 838	0
Städning	105 926	0
Övriga köpta tjänster	1 396	0
	928 529	0

3 Underhåll och reparationer

	2010	2009
Rep Vatten och avlopp	35 413	0
Rep Fasad och tak	49 038	0
Rep Övrigt	13 194	0
Unh Låsinstallationer	54 687	0
Unh Elinstallationer	8 520	0
Unh Portar och dörrar	8 288	0
	169 140	0

4 Övriga fastighetskostnader

	2010	2009
Tomträttsavgäld	159 729	0
Fastighetsförsäkring	24 774	0
Arvode ekonomisk förvaltning	109 930	0
Arvode teknisk förvaltning	81 937	0
Juridiskt arvode och arvode hyresförhandling	38 554	0
Kabel-TV	11 890	0
	426 814	0

5 Anställda och personalkostnader

	2010	2009
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar till styrelse	171 200	0
Övriga sociala kostnader	53 790	0
	224 990	0

6 Arvode och kostnadsersättning

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

	2010	2009
Revisionsuppdrag	25 000	0

7 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,5 %
Byggnadsinventarier	10 %
Installationer	20 %

8 Byggnader, tomträtt och byggnadsinventarier

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	52 891 535	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 891 535	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-268 400	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-268 400	0
Utgående redovisat värde	52 623 135	0
Taxeringsvärden byggnader	24 686 000	0
Taxeringsvärden mark	15 599 000	0
	40 285 000	0

9 Inventarier, verktyg och installationer

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	522 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	522 000	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar enligt plan	-100 680	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 680	0
Utgående redovisat värde	421 320	0

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat
Inbetalda insatser	39 729 052		
Inbetalda upplåtelseavgifter		28 771	
Årets resultat			-753 865
Belopp vid årets utgång	39 729 052	28 771	-753 865

11 Skulder till kreditinstitut

	2010-12-31	2009-12-31
SEB nr 31873827, 2,56%, villkorsändringsdag 2012-01-28	3 000 000	0
SEB nr 31873851, 2,56%, villkorsändringsdag 2012-01-28	8 000 000	0
SEB nr 31873894, 3,83%, villkorsändringsdag 2013-11-28	7 000 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld	-1 500 000	0
	16 500 000	0

I samband med amorteringen 2011-03-16 har kvarvarande lån på 9 500 000 kr med låne nr 31873827 och nr 31873851 ersatts av följande lån.

SEB nr 33293534, 3,88%, villkorsändringsdag 2013-03-28, 5 000 000 kr.

SEB nr 33293542, 2,93%, villkorsändringsdag 2012-03-28, 4 500 000 kr.

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupet styrelsearvode	17 120	0
Upplupna sociala avgifter	5 379	0
Upplupna räntekostnader	24 836	0
Upplupet arvode revision	25 000	0
Upplupna kostnader värme	81 969	0
Upplupna kostnader el	12 266	0
Upplupna kostnader övrigt	15 969	0
Förutbetalda aviserade avgifter och hyror januari 2011	173 637	0
	356 176	0

13 Ställda säkerheter

	2010-12-31	2009-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	23 000 000	0

Stockholm den / 2011

Tove Andersson

Ritva Behm

Martin Dreje

Markus Fagerberg

Karin Hassby

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2011.

Christina Gotting
Auktoriserad revisor