

Årsredovisning 2023



Brf Isprinsessan

Org nr 769601-0284

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Isprinsessan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus med adresserna Västertorpsvägen 10, 12 och 14 samt Skridskovägen 11 och 13 inom fastigheten Isprinsessan 6 i Stockholms kommun upplåta 56 bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad hos försäkringsaktiebolaget Brandkontoret.

Marken är upplåten med tomträtt.

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens säte: Stockholms stad

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 juli 2020.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 589 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 159 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 77 000 000 kr och markvärdet är 82 000 000 kr. Värdeåret är 1997.

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens hus och mark.

Under året har Fastum AB skött den ekonomiska förvaltningen, AMW fastighetsunderhållet, KEAB städningen, I.T.K hissjour och service. Länsparkering Bevakning AB har ansvarat för parkeringsövervakningen. Snöröjning och trädgårdsskötsel har utförts av Myrängens Entreprenad & Fastighetsservice AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2023 haft följande sammansättning:

Per Karlsson	ledamot, - ordförande - avgick augusti
Susanna Gross	ledamot, ordförande from augusti
Marcus Bäck	ledamot
Hillevi Gillgren	ledamot
Maria-Therese Lilja	suppleant
Erik Råsberg	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Barbro Lillkaas, ordinarie revisor, Actus revision AB
Caroline Ståhlberg, revisorssuppleant, Islinge Revision AB

Valberedning

Niklas Karlsson - sammankallande
William James

Personuppgiftsbiträde GDPR

Fastum AB har haft uppdraget att agera personuppgiftsbiträde enligt GDPR åt föreningen.

Sju nummer av föreningens informationsblad "Isprinsessan informerar" har utkommit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Höjning av månadsavgift med 3% from januari 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 75 (76) medlemmar. Under året har 3 (9) medlemmar tillträtt samt 4 (10) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (5) överlåtelse.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 542	3 438	3 425	3 424
Resultat efter finansiella poster	280	-58	-35	495
Soliditet (%)	45,8	45,3	45,2	44,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	823	799	799	799
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 796	5 875	5 875	6 123
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 796	5 875	5 875	6 123
Sparande per kvm (kr/kvm)	202	223	222	291
Räntekänslighet (%)	7,0	7,4	7,4	7,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	191	189	171	137
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,0	95,9	96,3	96,3

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 895 000	4 171 182	-1 389 558	-57 748	20 618 876
Disposition av föregående års resultat:		650 000	-707 748	57 748	0
Årets resultat				280 112	280 112
Belopp vid årets utgång	17 895 000	4 821 182	-2 097 306	280 112	20 898 988

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 097 305
årets vinst	280 112
	-1 817 193

behandlas så att till reservfond avsättes	650 000
reservering fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 467 193
	-1 817 193

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 541 849	3 438 323
Övriga rörelseintäkter		69 380	1 406
Summa rörelseintäkter		3 611 229	3 439 729
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 911 296	-2 260 384
Fastighetsavgift		-88 984	-85 064
Övriga externa kostnader	4	-126 793	-152 593
Personalkostnader	5	-83 239	-84 369
Avskrivningar		-611 362	-626 188
Summa rörelsekostnader		-2 821 674	-3 208 598
Rörelseresultat		789 555	231 131
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 631	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 074	-288 882
Summa finansiella poster		-509 443	-288 879
Resultat efter finansiella poster		280 112	-57 748
Årets resultat		280 112	-57 748

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	6	42 682 149	43 223 591
Markanläggning	7	0	0
Maskiner, inventarier och installationer	8, 9	389 691	459 611
Summa materiella anläggningstillgångar		43 071 840	43 683 202
Summa anläggningstillgångar		43 071 840	43 683 202
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-163	5 326
Övriga fordringar	10	2 296 139	1 598 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	175 571	151 278
Summa kortfristiga fordringar		2 471 547	1 755 036
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		91 404	34 265
Summa kassa och bank		91 404	34 265
Summa omsättningstillgångar		2 562 951	1 789 301
SUMMA TILLGÅNGAR		45 634 791	45 472 504

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 895 000	17 895 000
Fond för yttre underhåll		4 821 182	4 171 182
Summa bundet eget kapital		22 716 182	22 066 182
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 097 305	-1 389 558
Årets resultat		280 112	-57 748
Summa fritt eget kapital		-1 817 193	-1 447 306
Summa eget kapital		20 898 989	20 618 876
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	16 220 000	15 304 000
Summa långfristiga skulder		16 220 000	15 304 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	7 704 000	8 950 000
Leverantörsskulder		160 672	119 625
Skatteskulder		10 787	10 184
Övriga skulder		1 915	4 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	638 428	465 722
Summa kortfristiga skulder		8 515 802	9 549 628
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 634 791	45 472 504

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		280 112	-57 748
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		611 362	626 188
Förändring skatteskuld/fordran		603	3 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		892 077	571 808
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		5 489	-5 326
Förändring av kortfristiga fordringar		-27 710	37 547
Förändring av leverantörsskulder		41 047	-109 863
Förändring av kortfristiga skulder		170 525	-106 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 081 429	387 519
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-330 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-330 000	0
Årets kassaflöde		751 429	387 519
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 632 690	1 245 171
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 384 118	1 632 690

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Installation luftvärmepump	15 år
Markanläggning innegård	10 år
Solcellsanläggning	10 år
Billaddare	10 år
Maskiner och inventarier	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 396 361	3 297 533
Hysesintäkter p-platser	139 198	127 408
Elavgifter	6 290	17 877
Outhyrda p-platser	0	-4 495
	3 541 849	3 438 323

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	59 813	59 439
Trädgårdsskötsel	117 071	190 618
Städkostnader	63 474	63 252
Snöröjning/sandning	66 566	41 155
Serviceavtal	13 718	20 820
Hisservice/besiktning	53 290	51 441
Övriga driftskostnader	6 499	5 874
Besiktningkostnader	0	7 574
Reparationer	115 143	90 448
Hissreparationer	14 649	11 965
Planerat underhåll	0	350 173
Fastighetsel	250 799	337 073
Uppvärmning	387 349	341 955
Vatten och avlopp	151 634	101 391
Avfallshantering	125 352	113 002
Försäkringskostnader	36 740	34 235
Självrisker	5 168	0
Tomträttsavgäld	305 800	305 800
Kabel-TV	17 732	16 011
Bredband	93 576	93 576
Förbrukningsinventarier	17 115	21 636
Förbrukningsmaterial	9 749	2 946
	1 911 237	2 260 384

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Telefoni	7 196	6 928
Datorkommunikation	793	636
Porto	0	94
Föreningsgemensamma kostnader	791	14 876
Revisionsarvode	20 200	19 000
Ekonomisk förvaltning	87 519	79 004
Bankkostnader	1 718	2 068
Medlems-/föreningsavgifter	6 310	6 210
Energideklaration	0	10 625
Övriga förvaltningskostnader	2 266	13 152
	126 793	152 593

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	65 721	66 581
Sociala avgifter	17 518	17 788
	83 239	84 369

Not 6 Byggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 144 188	54 144 188
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 144 188	54 144 188
Ingående avskrivningar	-10 920 597	-10 379 155
Årets avskrivningar	-541 442	-541 442
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 462 039	-10 920 597
Utgående redovisat värde	42 682 149	43 223 591
Taxeringsvärden byggnader	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärden mark	82 000 000	82 000 000
	159 000 000	159 000 000

Not 7 Markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	148 242	148 242
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 242	148 242
Ingående avskrivningar	-148 242	-133 416
Årets avskrivningar	0	-14 826
Utgående ackumulerade avskrivningar	-148 242	-148 242
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Maskiner, inventarier och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde maskiner	37 968	18 093
Ingående anskaffningsvärde inventarier	0	19 875
Utgående anskaffningsvärden	37 968	37 968
Ingående avskrivningar maskiner	-37 968	-18 093
Ingående avskrivningar inventarier	0	-19 875
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 968	-37 968
Ingående anskaffningsvärde installationer	332 025	332 025
Utgående anskaffningsvärden	332 025	332 025
Ingående avskrivningar installationer	-211 786	-193 274
Ingående avskrivningar billaddare	-7 604	-1 134
Årets avskrivningar installationer	-18 512	-18 512
Årets avskrivningar billaddare	-6 740	-6 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-244 642	-219 390
Utgående redovisat värde	87 383	112 635

Not 9 Solcellsanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	449 376	449 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	449 376	449 376
Ingående avskrivningar	-102 400	-57 462
Årets avskrivningar	-44 938	-44 938
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 338	-102 400
Utgående redovisat värde	302 038	346 976

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 425	8
Avräkningskonto förvaltare	2 292 714	1 598 424
	2 296 139	1 598 432

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Bredband	7 203	7 798
Hisservice	7 924	7 610
Fastighetsförsäkring	15 839	14 565
Fastighetsjour/larmmottagning	14 625	13 425
Tomträttsavgäld	76 450	76 450
Bostadsrätterna	6 310	6 310
Ekonomiskförvaltning	21 407	20 700
Payex	7 798	0
Myrängens entr.&fast	18 014	0
	175 570	146 858

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	0,60	2024-04-17	7 704 000	7 704 000
Nordea Hypotek	2,38	2025-04-22	7 600 000	7 600 000
Nordea Hypotek	4,30	2026-04-15	8 620 000	8 950 000
			23 924 000	24 254 000
Kortfristig del av fastighetslån			-7 704 000	-8 950 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av fastighetslån fördelas enligt nedan.
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kronor
Lån som förfaller till omsättning inom ett år: 0 kronor

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	117 051	57 798
Styrelsearvoden	65 721	65 721
Sociala avgifter	17 518	17 518
Revision	19 462	18 500
Fastighetsel	32 838	67 696
Fjärrvärme	61 880	56 626
Avfallskostnader	16 512	14 699
Vatten och avlopp	21 996	18 797
Snöröjning	0	6 778
Fastighetskötsel	0	5 938
Städ	5 493	5 271
Reparationer	0	7 664
Trädgårdsskötsel	0	26 598
Förutbetalda avgifter och hyror	279 957	96 118
	638 428	465 722

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	35 910 000	35 910 000
	35 910 000	35 910 000

Hägersten

Susanna Gross
Ordförande

Hillevi Gillgren

Marcus Bäck

Maria-Therese Lilja

Min revisionsberättelse har lämnats

Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor
Actus revision AB






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Isprinsessan.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-08 16:14:27

Dokumentet är undertecknat av:

 Barbro Elisabeth Lillkaas (19680301XXXX) Revisor	2024-05-08 16:14:27
 My Hillevi Gillgren (19830902XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 14:54:27
 MARCUS BÄCK (19930707XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 14:54:44
 Susanna Nathalie Gross (19820616XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 14:58:01
 MARIA-THERESE LILJA (19850308XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 15:07:03



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Isprinsessan.pdf (786671 byte)

5F532D311EED69BFF09AF462CD333A73DF077B89417FEA5BE0AE157449E1CB60A48BE49BE6E79B009D6A
C5A687A50051661A975E5A6454BC7E94C025A7FACC8C

<https://esign.summera.support/verify>