

Årsredovisning
för
Brf Skridskoprinsessan

769618-4535

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Skridskoprinsessan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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. 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. Fastigheten byggdes om till bostadshus under 2008/2009. 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.

Ekonomi

Föreningens utgifter har hållits inom budgetens ramar. Kall vinter medförde högre värmekostnader under inledningen av 2019, men styrelsen har under året genomfört en rad åtgärder som kommer att stärka föreningens ekonomi, dels genom installationen av tio laddplatser för elbilar utmed Västertorpsvägen, samt omfattande borrningsarbeten för bergvärmeinstallation (som blir färdigt i början av 2020). Framförallt bergvärmeinstallationen beräknas kunna minska föreningens värmekostnader betydligt och bör ge utslag efter att installationen avslutats under 2020.

Föreningen har också slutit avtal om nedgrävning av sopkärl och tagit vissa initiala kostnader kring detta, installationen beräknas vara klar under 2020.

Föreningen har långfristiga lån, vilket innebär att räntorna på dessa är av stor betydelse för föreningens ekonomi. Under 2018 omförhandlades lånevillkoren vilket innebär att Styrelsen har beslutat att av föreningens totala lån skall 80% bindas på en ränta av 1,13% på 4 år, t o m 2022-10-28, vilket är en betydande sänkning från tidigare villkor på 1,70 %.

Ingen justering av avgifterna har skett under räkenskapsåret. Styrelsen har heller inga planer på någon avgiftsjustering. Inför 2020 har en budget tagits fram mot bakgrund av en fortsatt förbättrings- och underhållsplan. Föreningen visar redovisningsmässigt överskott i resultaträkningen, till stor del till följd av att Innergårdsprojektet inte tagit de resurser i anspråk som styrelsen förväntat sig utan detta projekt är istället planerat att belasta föreningens ekonomi under 2020. Beslutet är nu dock slutligen klubbade efter en extrastämma under 2019.

Fastigheten utgör hyreshusenhet. Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift med 1 377 kr per bostadslägenhet, dock 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde belöpande på bostäder och tillhörande bostadsmark. Det innebär att antingen beskattas föreningen för 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller enligt en schablonsumma för året multiplicerat med antalet lägenheter. Det belopp som är lägst är det som används. Fastighetens värdeår är 2008, innebärande att första året för föreningen att erlägga halv fastighetsavgift var i taxeringen 2014 för att vid taxeringen 2019 sedan erlägga full fastighetsavgift.

M.A
JES EK JP SE
15

Taxeringsvärdet framgår av not.

Föreningen har sitt säte i Stockholm .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom genomförandet av välbesökta städdagar både vår och höst har föreningens styrelse genomfört och planerat en rad åtgärder av vilka de väsentligaste listas nedan.

- Stämman röstade igenom propositionen gällande Bergvärme under 2018. Förberedande arbete för installation och finansiering har genomfördes under 2018, under 2019 så genomförde föreningen ett antal åtgärder, bland annat borrning av tio borrhål utanför C-huset, samt justering av ventilation (en kostnad som är bokförd under 2020), samt dragnig av nätverk till anvisat utrymme i källaren ("Långtidsförvaringen"). Installationen av bergvärmepumpar har också tagit visst utrymme i anspråk i Långtidsförvaringen. Installation färdigställs under första kvartalet 2020.
- Föreningen har infört 10 laddplatser för elbilar på föreningens parkering mot Västertorpsvägen.
- Föreningen har också sagt upp avtalet med Telia i syfte att förhandla fram nytt avtal för TV och bredband.
- Styrelsen har ett flertal gånger klagat på städningen från leverantören, och har planerat att säga upp avtalet med städfirman när avtalstiden löper ut under 2020.
- Styrelsen har beställt och tagit fram en underhållsplan, specialsydd för vårt hus som föreningen skall följa under 2020 och framåt.
- Föreningen genomförde också OVK, och fick mindre anmärkningar kring styrelserum och hobbyrum vilka har åtgärdats.
- Styrelsen har också godkänt att operatören TRE satt upp mobilmast på hustaket efter att ha framförhandlat ersättning för detta och säkerställt att det inte innebär hälsorisk för boende.
- Styrelsen har fortsatt planeringsarbete gällande nedgrävning av sophämningskärl, bland annat genom bygglovsansökningar och beställning av visst material. Detta mandat förtydligades på stämman under Maj 2019 då ursprungsförslaget ej gått att genomföra. Det nya mandatet innehåller ett krav för styrelsen att bibehålla grovsophantering.
- Stämman rev också upp tidigare klubbat beslut kring införande av postboxar då detta blev dyrare än vad den ursprungliga propositionen framlade, samt att samma nytta inte kunde uppnås med s.k serviceboxar.
- Styrelsen har också planerat för förändringar i cykelrum för att förbättra förvaringsmöjligheterna av cyklar och sparkcyklar, och har godkänt offerter för att genomföra detta.

M.A
Jus EK J.P. SE
J.S.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-23 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

- Jessica Schön, sekreterare
- Love von Gertten, kassör
- Moa Axelsson, vice ordförande
- Sven Ekdahl, ordförande
- Emil Klinta, ledamot
- Johan Pistone, ledamot
- Henrik Jondell, suppleant (ledamot fram till maj 2019, avgick som suppleant hösten 2019)

Revisor

- Per Artvin, Nexia Stockholm

Valberedning

- Petra Andersson
- Johanna Wikens

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 714	4 549	0
Resultat efter finansiella poster	182	-8	0
Soliditet (%)	69,4	70,2	70,2

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	162 405 000	1 536 570	-3 515 155	-7 788	160 418 627
Ökning av insatskapital		170 730	-170 730		0
Disposition av föregående års resultat:			-7 788	7 788	0
Årets resultat				182 117	182 117
Belopp vid årets utgång	162 405 000	1 707 300	-3 693 673	182 117	160 600 744

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 693 674
årets vinst	182 117
	-3 511 557

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

170 730

-3 682 287

-3 511 557

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

M.A.
EK Jus JP

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 714 248	4 549 456
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 714 248	4 549 456
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 758 588	-2 473 406
Personalkostnader	4	-184 330	-176 892
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-847 618	-851 243
Summa rörelsekostnader		-3 790 536	-3 501 541
Rörelseresultat		923 712	1 047 915
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 426	2 572
Räntekostnader och liknande resultatposter		-744 021	-1 058 275
Summa finansiella poster		-741 595	-1 055 703
Resultat efter finansiella poster		182 117	-7 788
Resultat före skatt		182 117	-7 788
Årets resultat		182 117	-7 788

M.A
EK
L
J.P
B

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	223 588 137	221 843 255
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		223 588 137	221 843 255
Summa anläggningstillgångar		223 588 137	221 843 255
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		828 778	769 330
Övriga fordringar		86	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 320	24 720
Summa kortfristiga fordringar		855 184	794 098
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 048 696	5 972 574
Summa kassa och bank		7 048 696	5 972 574
Summa omsättningstillgångar		7 903 880	6 766 672
SUMMA TILLGÅNGAR		231 492 017	228 609 927

MA SE JS
Eck Gus JP

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

162 405 000

162 405 000

Fond för yttre underhåll

1 707 300

1 536 570

Summa bundet eget kapital

164 112 300

163 941 570

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 693 674

-3 515 155

Årets resultat

182 117

-7 788

Summa fritt eget kapital

-3 511 557

-3 522 943

Summa eget kapital

160 600 743

160 418 627

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

66 445 000

66 445 000

Summa långfristiga skulder

66 445 000

66 445 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 981 300

353 983

Skatteskulder

128 230

83 561

Övriga skulder

980

6 294

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 335 764

1 302 462

Summa kortfristiga skulder

4 446 274

1 746 300

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

231 492 017

228 609 927

M.A
EK
J.P.
J.S.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	År
inventarie , vertyg och installationer	200
	5

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	3 776 052	3 782 021
Övriga intäkter	708 710	539 030
Hyror lokaler	14 387	12 000
Hyror garage och parkeringsplatser	215 100	216 405
	4 714 249	4 549 456

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
El för belysning	-147 845	-163 271
Värme	-681 035	-606 629
Vatten och avlopp	-87 832	-132 625
Städning och renhållning	-259 774	-250 268
Underhållsplan, större renoveringar/utredningar	-765 062	-519 605
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	-86 124	-42 106
Bredband	-234 095	-234 088
Fastighetsförsäkringspremier	-36 193	-36 079
Ersättningar till revisor	-20 875	-20 250
Redovisningstjänster	-87 752	-85 952
Värme & Vatten för vidarefakturering	-186 420	-248 146
Övriga kostnader	-165 582	-134 387
	-2 758 589	-2 473 406

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	184 330	176 892
Sociala kostnader	43 831	40 393

Handwritten signatures and initials: EK, JLS, M.A, J.P.

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inköp	229 875 346	229 875 346
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 467 846	229 875 346
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-8 032 091	-7 185 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 879 709	-8 032 091
Utgående redovisat värde	223 588 137	221 843 255
Taxeringsvärden byggnader	95 075 000	74 069 000
Taxeringsvärden mark	59 000 000	29 000 000
	154 075 000	103 069 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	109 085	109 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 085	109 085
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-109 085	-109 085
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 085	-109 085
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 02-477672-133118	-13 289 000	-13 289 000
Stadshypotek 02-477672-133119	-53 156 000	-53 156 000
	-66 445 000	-66 445 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	66 925 000	66 952 000
	66 925 000	66 952 000

Not 9 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser

Inga

Inga

EK G. M.A. J.P. S. JS

Underskrifter

Stockholm 2020-04-11

Sven Ekdahl
Ordförande

Jessica Schön
Styrelseledamot

Emil Klinta
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Artvin
Auktöriserad Revisor
Nexia Stockholm

Moa Axelsson
Styrelseledamot

Johan Pistone
Styrelseledamot

Love Von Gertten
Styrelseledamot

17/4 2020

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skridskoprinsessan för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skridskoprinsessan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

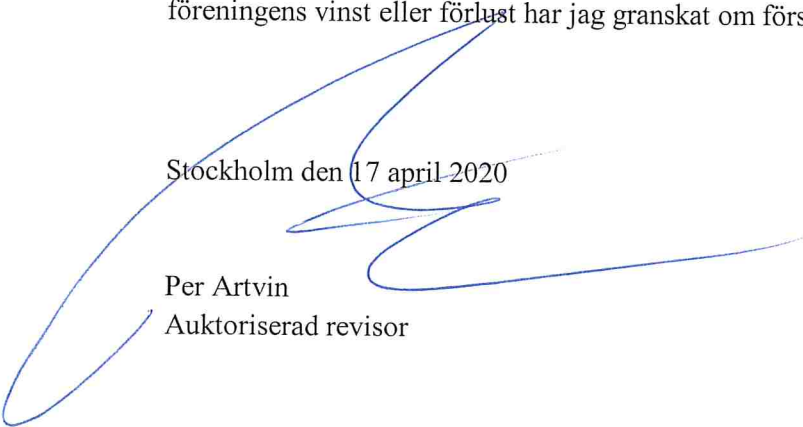
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 april 2020



Per Artvin
Auktoriserad revisor