# Årsredovisning

**för**

# Brf Prinsessan

712800-0168

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Prinsessan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

**Föreningens ändamål**
Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

**Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning**
Föreningens fastighet, Prinsessan 2, bebyggdes 1962. Föreningen registrerades 1960-10-14 och den ekonomiska planen är registrerad.
Fastigheten är belägen på Spelvägen 1-21, Trångsund, Huddinge Kommun. På fastigheten finns 3 höghus och en låghuslänga innehållande 198 lägenheter som upplåts med bostadsrätter och 16 lokaler med hyresrätter.
På fastigheten finns även 41 garage och 116 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|---|---|
| 50 stycken | 2 rum och kokvrå |
| 100 stycken | 2 rum och kök |
| 48 stycken | 4 rum och kök |

Total bostadsyta: 12 068 m2
Total lokalyta: 1 246 m2 inkl garage

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB.

**Förvaltning**
Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. TTF AB ombesörjer föreningens fastighetsskötsel. Trappstädning har under året utförts av Städhuset och Städpoolen AB.

**Fastighetens tekniska status**
Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

| Utförda underhållsåtgärder | År |
|---|---|
| Köksfönster och balkongdörrs byte i låghuset | 2022 |
| Ny entredörr till restauranglokalen | 2022 |
| Nytt passer-, bokningssystem och kamera | 2021 |
| Byte av 8st endrédörrar i låghusets till nya ekdörrar | 2020 |
| Byte till ekfönster i restauranglokalen | 2020 |
| Energideklaration | 2020 |
| Nya tak på höghusen | 2019 |
| Byte fasad på låghusen, avser baksida och gavel | 2015-2018 |
| Stambyte | 2013-2015 |
| Ovk (obligatorisk ventilationskontroll ) | 2012 |
| Ombyggnad av hissarna (2011-2013) | 2011-2013 |
| Fönsterbyte låghusen, avser baksida och gavel | 2006 |
| Fönsterbyte höghusen och installation av bredband | 2003-2004 |

**Beskattning**
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 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.

Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Förutom löpande underhåll för under året även utfört periodiskt underhåll som bland annat bestått av köksfönster- och balkongdörrs byte i låghusets 48 lägenheter.

Föreningen har fått en fuktskada i restaurang Oasen. Försäkringsärendet pågår under 2023.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 242 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 241 st

**Styrelse, revisorer och valberedning**
Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-05-24 haft följande sammansättning:

| | | |
|---|---|---|
| Ordinarie | Rolf Lindberg | Ordförande |
| | Micke Fridström | Vice ordförande |
| | Irene Ek | Sekreterare |
| | Kay Vatansever | Ledamot |
| | Marcus Jillehed | Ledamot |
| Suppleant | Afshin Rokkgireh | |
| | Jan Falke | |

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

| | |
|---|---|
| Revisorer | Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB |
| Valberedning | Antonio Yudego |
| | Margareta Bergmo |
| | Jessica Sundh Borrfors |

**Stadgar**
De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2020-03-02.

**Information**
Föreningens hemsida: www.brfprinsessan.se
Föreningens mailadress: brf.prinsessan@gmail.com

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2022** | **2021** | **2020** | **2019** | **2018** |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 9 639 | 9 597 | 9 216 | 9 213 | 8 909 |
| Resultat efter finansiella poster | -289 | 1 802 | 532 | 607 | -1 328 |
| Kassalikviditet (%) | 18,88 | 28,05 | 196,19 | 191,58 | 113,35 |
| Soliditet (%) | 5,35 | 5,80 | 1,82 | 0,63 | neg |
| Årsavgift bostäder per kvm BOA | 727,0 | 727,0 | 706,0 | 706,0 | 685,0 |
| Värmekostnad per totalyta | 127,0 | 109,0 | 111,0 | 114,0 | 115,0 |
| Värmeförbrukning i MVH | 1 952,0 | 2 080,0 | 1 799,0 | 1 952,0 | 1 927,0 |
| Elkostnad per totalyta | 27,3 | 20,0 | 19,0 | 21,0 | 21,0 |
| Elförbrukning i MVH | 159,2 | 164,0 | 162,0 | 171,0 | 180,0 |
| Vattenkostnad per totalyta | 22,8 | 20,0 | 20,0 | 11,0 | 20,0 |
| Fastighetslån per totalyta | 2 971,0 | 3 070,0 | 3 138,0 | 3 181,0 | 3 228,0 |
| Skuldränta (%) | 1,4 | 1,0 | 1,2 | 1,5 | 2,1 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisorsarvode.

## Förändringar i eget kapital

| | **Medlems-insatser** | **Upplåtelse-avgift** | **Fond för yttre underhåll** | **Balanserat resultat** | **Årets resultat** | **Totalt** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 898 640 | 1 970 | 874 933 | -966 189 | 1 801 406 | **2 610 760** |
| Avsättning underhållsfond | | | 412 635 | -412 635 | | **0** |
| Disposition av föregående års resultat: | | | | 1 801 406 | -1 801 406 | **0** |
| Årets resultat | | | | | -289 302 | **-289 302** |
| **Belopp vid årets utgång** | **898 640** | **1 970** | **1 287 568** | **422 582** | **-289 302** | **2 321 458** |

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|---|
| balanserad vinst | 422 582 |
| årets förlust | -289 302 |
| | **133 280** |
| | |
| disponeras så att | |
| reservering fond för yttre underhåll, enl stadgar | 533 046 |
| i ny räkning överföres | -399 766 |
| | **133 280** |

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

# Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 9 638 709 | 9 596 575 |
| Övriga rörelseintäkter | | 5 122 | 1 500 |
| **Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.** | | **9 643 831** | **9 598 075** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 3 | -6 950 561 | -5 373 280 |
| Övriga externa kostnader | | -1 014 607 | -835 562 |
| Personalkostnader | 4 | -210 484 | -204 869 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 293 262 | -953 472 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-9 468 914** | **-7 367 183** |
| **Rörelseresultat** | | **174 917** | **2 230 892** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 10 239 | 661 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -474 458 | -430 147 |
| **Summa finansiella poster** | | **-464 219** | **-429 486** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-289 302** | **1 801 406** |
| | | | |
| **Resultat före skatt** | | **-289 302** | **1 801 406** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-289 302** | **1 801 406** |

# Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | 5, 6 | 38 984 540 | 38 424 398 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | | 0 | 1 856 254 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **38 984 540** | **40 280 652** |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 7 | 1 000 | 1 000 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **1 000** | **1 000** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **38 985 540** | **40 281 652** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Kundfordringar | | 17 207 | 7 840 |
| Övriga fordringar | | 28 845 | 30 723 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 299 922 | 307 116 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **345 974** | **345 679** |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | 8 | 4 032 964 | 4 348 055 |
| **Summa kassa och bank** | | **4 032 964** | **4 348 055** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **4 378 938** | **4 693 734** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **43 364 478** | **44 975 386** |

# Balansräkning

| | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | | 900 610 | 900 610 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 287 568 | 874 933 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **2 188 178** | **1 775 543** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | 422 582 | -966 189 |
| Årets resultat | | -289 302 | 1 801 406 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **133 280** | **835 217** |
| **Summa eget kapital** | | **2 321 458** | **2 610 760** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 17 850 517 | 25 629 822 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **17 850 517** | **25 629 822** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 21 711 905 | 15 241 200 |
| Leverantörsskulder | | 603 542 | 740 320 |
| Skatteskulder | | 31 844 | 28 169 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 845 212 | 725 115 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **23 192 503** | **16 734 804** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **43 364 478** | **44 975 386** |

# Kassaflödesanalys

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -286 452 | 1 801 406 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 293 262 | 953 472 |
| Betald skatt | | 2 703 | -26 245 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **1 009 513** | **2 728 633** |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -9 367 | -5 140 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 10 044 | -31 375 |
| Förändring av leverantörsskulder | | -136 777 | 34 485 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 120 096 | -332 514 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **993 509** | **2 394 089** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | 0 | -1 856 254 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **0** | **-1 856 254** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Amortering av lån | | -1 308 600 | -908 600 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-1 308 600** | **-908 600** |
| **Årets kassaflöde** | | **-315 091** | **-370 765** |
| **Likvida medel vid årets början** | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 4 348 055 | 4 718 819 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **4 032 964** | **4 348 054** |

# 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.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan åren. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisorsarvode.

Fordringar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.
Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 299 332 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

***Materiella anläggningstillgångar***

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.
Byggnad och tillkommande utgifter skrivs från och med 2014 av linjärt.
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

| | |
|---|---|
| Ursprunglig byggnad | 50 år |
| Tillkommande utgifter | 10-50 år |
| Markanläggning | 20 år |
| Maskiner och inventarier | 5 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Årsavgifter bostäder | 8 769 172 | 8 769 172 |
| | | 0 |
| Hyror lokaler | 342 455 | 333 833 |
| Hyror garage | 302 765 | 277 123 |
| Hyror parkeringar | 188 958 | 189 670 |
| TV, bredband, telefoni | 192 | 192 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 35 168 | 26 585 |
| | **9 638 710** | **9 596 575** |

## Not 3 Driftskostnader

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| Löpande underhåll | 681 426 | 607 106 |
| Planerat underhåll | 2 134 374 | 934 655 |
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 836 520 | 850 542 |
| Uppvärmning | 1 684 621 | 1 451 234 |
| Rengöring, ventilation, brandskydd | 4 375 | 0 |
| Vatten- och avloppsavgifter | 304 165 | 261 676 |
| Elavgifter | 363 147 | 271 805 |
| Renhållning | 289 165 | 306 488 |
| Snöröjning | 25 880 | 25 837 |
| Förbrukningsinventarier/materiel | 2 601 | 53 859 |
| Fastighetsförsäkringar | 115 678 | 110 145 |
| Kabel-tv | 161 027 | 165 600 |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift | 347 582 | 334 332 |
| | **6 950 561** | **5 373 279** |

## Not 4 Personalkostnader

| | 2022 | 2021 |
|---|---|---|
| **Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader** | | |
| Arvoden till styrelsen | 172 187 | 165 564 |
| Övriga arvoden | 0 | 2 000 |
| Sociala kostnader och pensionskostnader | 38 297 | 37 305 |
| **Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader** | **210 484** | **204 869** |

Föreningen har inga anställda.
Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Not 5 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 56 572 302 | 56 572 302 |
| Aktivering anläggning | 1 856 254 | 0 |
| Mark | 720 500 | 720 500 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **59 149 056** | **57 292 802** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -18 868 404 | -17 914 932 |
| Årets avskrivningar | -1 296 112 | -953 472 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-20 164 516** | **-18 868 404** |
| | | |
| Pågående ombyggnation | 0 | 1 856 254 |
| | **0** | **1 856 254** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **38 984 540** | **40 280 652** |
| | | |
| Taxeringsvärden byggnader | 120 414 000 | 98 277 000 |
| Taxeringsvärden mark | 57 268 000 | 39 268 000 |
| | **177 682 000** | **137 545 000** |
| | | |
| Varav taxeringsvärde bostäder | 173 000 000 | 133 000 000 |
| Varav taxeringsvärde lokaler | 4 682 000 | 4 545 000 |
| | **177 682 000** | **137 545 000** |

## Not 6 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 45 182 382 | 45 182 382 |
| | **45 182 382** | **45 182 382** |

## Not 7 Andelar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 000 | 1 000 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **1 000** | **1 000** |
| **Utgående redovisat värde** | **1 000** | **1 000** |

Fem andelar i Stortorpsparken

## Not 8 Kassa och bank

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| Nordea företagskonto | 3 998 697 | 4 313 635 |
| Nordea sparkonto företag | 32 841 | 32 795 |
| Nordea Plusgiro | 0 | 200 |
| SEB konto | 1 427 | 1 425 |
| | **4 032 965** | **4 348 055** |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp |
|---|---|---|---|
| Stadshypotek | 2,29 | 2025-04-30 | 4 100 000 |
| Stadshypotek | 0,54 | 2024-04-30 | 4 300 000 |
| Stadshypotek | 1,26 | 2024-09-01 | 4 175 000 |
| Stadshypotek | 3,14 | 2023-09-29 | 9 832 600 |
| SEB | 0,76 | 2025-07-28 | 2 038 017 |
| SEB | 0,83 | 2023-05-28 | 10 729 305 |
| SEB | 0,66 | 2025-10-28 | 4 387 500 |
| | | | **39 562 422** |

| | |
|---|---|
| Kortfristig del av långfristig skuld | 21 711 905 |

Lån som förfaller ett år efter bokslutsdatum räknas som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 33 812 422 kr.

Nästa års beräknade amortering är 1 550 000 kr.

Trångsund 2023

Rolf Lindberg
Ordförande

Micke Fridström
Ledamot

Irene Ek
Ledamot

Kay Vatansever
Ledamot

Marcus Jillehed
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB