

Årsredovisning

för

Brf Prinsessan

712800-0168

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Prinsessan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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, lägenhetsfördelning och mark

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.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

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 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
Ny undercentral för fjärrvärme Spelvägen 1	2023
Köksfönster och balkongdörrs byte i låghuset	2022
Ny entredörr till restauranglokalen	2022
Nytt passer-, bokningsystem 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
Takbyte inklusive isolering på låghuset	2016
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 1 589 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

Föreningen har bytt ut hela undercentralen för fjärrvärme belägen i Spelvägen 1, kostnad närmare 1 miljon.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 241 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 250 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-05-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Rolf Lindberg	Ordförande
	Micke Fridström	Vice ordförande
	Irene Ek	Sekreterare
	Kay Vatansever	Ledamot
	Jessica Sundh Borrfors	Ledamot
Suppleant	John Douglas	
	Jan Falke	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ess2 redovisning & revision AB

Valberedning Antonio Yudego
Margareta Bergmo
Sohag Mirza

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2023-10-21.

Information

Föreningens hemsida: www.brfprinsessan.se

Föreningens mailadress: brf.prinsessan@gmail.com

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 907	9 639	9 597	9 216	9 213
Resultat efter finansiella poster	-582	-289	1 802	532	607
Kassalikviditet (%)	12,6	18,9	28,0	196,2	191,6
Soliditet (%)	4,2	5,4	5,8	1,8	0,6
Årsavgift bostäder per kvm BOA	748	727	727	706	706
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,4	90,9	91,4	92,3	92,4
Värmekostnad per totalyta	134	127	109	111	114
Värmeförbrukning i MVH	1 902	1 952	2 080	1 799	1 952
Elkostnad per totalyta	36	27	20	19	21
Elförbrukning i MVH	160	162	164	162	171
Vattenkostnad per totalyta	36	23	20	20	11
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	206	177	149	150	146
Skuldränta (%)	2,3	1,4	1,0	1,2	1,5
Skuldsättning per kvm BOA	3 158	3 278	3 387	3 462	3 509
Skuldsättning per totalyta	2 862	2 971	3 070	3 138	3 181
Räntekänslighet (%)	4,2	4,5	4,7	4,9	5,0
Sparande per kvm (kr/kvm)	165	238	279	232	250

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort en resultatmässig förlust innevarande år. I resultatet ingår avskrivningar med 1 324 152 kr och en större underhållskostnad för installation av ny undercentral för fjärrvärme i Spelvägen 1 till en kostnad av 1 miljon. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet positivt. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet och det finns god förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Vidare har räntekostnaderna ökat med 400 000 kr, en ökning med 90%, och föreningen har valt att inte höja månadsavgiften i motsvarande grad på grund av stabil ekonomi.

Föreningen har dessutom fått en retoraktiv debitering för vattenförbrukning motsvarande över 100 000 kr. Detta gör att vattenskostnaden ökat väsentligt innevarande året.

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	1 287 568	422 582	-289 302	2 321 458
Avsättning underhållsfond			533 046	-533 046		0
Disposition av föregående års resultat:				-289 302	289 302	0
Årets resultat					-582 460	-582 460
Belopp vid årets utgång	898 640	1 970	1 820 614	-399 766	-582 460	1 738 998

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-399 766
årets förlust	-582 460
	-982 226

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, enl stadgar	533 046
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 367 898
i ny räkning överföres	-147 374
	-982 226

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	9 906 798	9 638 709
Övriga rörelseintäkter		86 267	5 122
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 993 065	9 643 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 118 732	-6 950 561
Övriga externa kostnader		-963 686	-1 014 607
Personalkostnader	4	-309 775	-210 484
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 324 152	-1 293 262
Summa rörelsekostnader		-9 716 345	-9 468 914
Rörelseresultat		276 720	174 917
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 700	10 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-899 880	-474 458
Summa finansiella poster		-859 180	-464 219
Resultat efter finansiella poster		-582 460	-289 302
Resultat före skatt		-582 460	-289 302
Årets resultat		-582 460	-289 302

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	37 660 388	38 984 540
Summa materiella anläggningstillgångar		37 660 388	38 984 540
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		37 661 388	38 985 540
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		23 248	17 207
Övriga fordringar		33 591	28 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		341 450	299 922
Summa kortfristiga fordringar		398 289	345 974
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	3 505 274	4 032 964
Summa kassa och bank		3 505 274	4 032 964
Summa omsättningstillgångar		3 903 563	4 378 938
SUMMA TILLGÅNGAR		41 564 951	43 364 478

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		900 610	900 610
Fond för yttre underhåll		1 820 614	1 287 568
Summa bundet eget kapital		2 721 224	2 188 178
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-399 766	422 582
Årets resultat		-582 460	-289 302
Summa fritt eget kapital		-982 226	133 280
Summa eget kapital		1 738 998	2 321 458
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 850 517	17 850 517
Summa långfristiga skulder		8 850 517	17 850 517
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		29 257 600	21 711 905
Leverantörsskulder		665 615	603 542
Skatteskulder		27 099	31 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 025 122	845 212
Summa kortfristiga skulder		30 975 436	23 192 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 564 951	43 364 478

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-582 460	-286 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 324 152	1 293 262
Betald skatt	-9 491	2 703

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

732 201 **1 009 513**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-6 041	-9 367
Förändring av kortfristiga fordringar	-41 528	10 044
Förändring av leverantörsskulder	62 072	-136 777
Förändring av kortfristiga skulder	179 910	120 096

Kassaflöde från den löpande verksamheten

926 614 **993 509**

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-1 454 305	-1 308 600
-------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 454 305 **-1 308 600**

Årets kassaflöde

-527 691 **-315 091**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 4 032 964 4 348 055

Likvida medel vid årets slut

3 505 273 **4 032 964**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

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

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för el, värme, och vatten.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	9 032 416	8 769 172
Hyror lokaler	348 648	342 455
Hyror garage	304 286	302 765
Hyror parkeringar	185 870	188 958
TV, bredband, telefoni	192	192
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	35 387	35 168
	9 906 799	9 638 710

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	979 416	681 426
Planerat underhåll	1 367 898	2 134 374
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	864 108	836 520
Uppvärmning	1 782 746	1 684 621
Rengöring, ventilation, brandskydd	0	4 375
Vatten- och avloppsavgifter	493 261	304 165
Elavgifter	472 784	363 147
Renhållning	437 978	289 165
Snöröjning	67 662	25 880
Förbrukningsinventarier/materiel	13 051	2 601
Fastighetsförsäkringar	119 725	115 678
Kabel-tv	158 661	161 027
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	361 442	347 582
	7 118 732	6 950 561

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden till styrelsen	248 219	172 187
Sociala kostnader och pensionskostnader	61 556	38 297
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	309 775	210 484

Föreningen har inga anställda.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 428 556	56 572 302
Aktivering anläggning	0	1 856 254
Mark	720 500	720 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 149 056	59 149 056
Ingående avskrivningar	-20 164 516	-18 868 404
Årets avskrivningar	-1 324 152	-1 296 112
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 488 668	-20 164 516
Utgående redovisat värde	37 660 388	38 984 540
Taxeringsvärden byggnader	120 414 000	120 414 000
Taxeringsvärden mark	57 268 000	57 268 000
	177 682 000	177 682 000
Varav taxeringsvärde bostäder	173 000 000	173 000 000
Varav taxeringsvärde lokaler	4 682 000	4 682 000
	177 682 000	177 682 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	45 182 362	45 182 362
	45 182 362	45 182 362

Not 7 Andelar

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea företagskonto	1 449 570	3 998 697
Nordea sparkonto företag	254 252	32 841
Nordea Fastränteplacering	1 800 000	0
SEB Konto	1 452	1 427
	3 505 274	4 032 965

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,26	2024-09-01	4 075 000
Stadshypotek	0,54	2024-04-30	4 100 000
Stadshypotek	2,29	2025-04-30	3 500 000
Stadshypotek	4,44	2024-05-29	10 600 000
Stadshypotek	4,43	2024-09-30	9 632 600
SEB	0,76	2025-07-28	1 963 017
SEB	0,66	2025-10-28	4 237 500
			38 108 117
Kortfristig del av långfristig skuld			29 257 600

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 30 358 117 kr.

Nästa års beräknade amortering är 1 550 000 kr.

Trångsund den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Rolf Lindberg
Ordförande

Micke Fridström
Ledamot

Irene Ek
Ledamot

Kay Vatansever
Ledamot

Jessica Sundh Borrforss
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor