

Styrelsen för Brf Prinsessan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 1 246 m<sup>2</sup> 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 Renab och Städhuset.

#### **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.

<b>Utförda underhållsåtgärder</b>	<b>År</b>
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 1 459 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 installerat passersystem, kameraövervakning och digital bokningstavla till tvättstugan.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 244 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 242 st

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-06-22 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Rolf Lindberg	Ordförande
	Micke Fridström	Vice ordförande
	Irene Ek	Sekreterare
	Kay Vatansever	Ledamot
	Marcus Jillehed	Ledamot
Suppleant	Magnus Andersson	
	Jan Falke	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Antonio Yudego  
Magareta Bergmo  
Jessica Sundh Borrfor

## Stadgar

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

## Information

Föreningens hemsida: [www.brfprinsessan.se](http://www.brfprinsessan.se)

Föreningens mailadress: [brf.prinsessan@gmail.com](mailto:brf.prinsessan@gmail.com)

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	9 597	9 216	9 213	8 911	8 667
Resultat efter finansiella poster	1 802	532	607	-1 328	1 521
Kassalikviditet (%)	28,05	196,19	191,58	113,35	176,68
Soliditet (%)	5,80	1,82	0,63	neg	2,15
Årsavgift bostäder per kvm BOA	727,0	706,0	706,0	685,0	665,0
Värmekostnad per totalyta	109,0	111,0	114,0	115,0	110,0
Värmeförbrukning i MVH	2 080,0	1 799,0	1 952,0	1 927,0	1 902,0
Elkostnad per totalyta	20,0	19,0	21,0	21,0	20,0
Elförbrukning i MVH	164,0	162,0	171,0	180,0	178,0
Vattenkostnad per totalyta	20,0	20,0	11,0	20,0	20,0
Fastighetslån per totalyta	3 070,0	3 138,0	3 181,0	3 228,0	3 300,0
Skuldränta (%)	1,0	1,2	1,5	2,1	2,3

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 innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisorsarvode.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	898 640	1 970	462 298	-1 085 269	531 715	<b>809 354</b>
Disposition av föregående års resultat:			412 635	119 080	-531 715	<b>0</b>
Årets resultat					1 801 406	<b>1 801 406</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>898 640</b>	<b>1 970</b>	<b>874 933</b>	<b>-966 189</b>	<b>1 801 406</b>	<b>2 610 760</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-966 189
årets vinst	1 801 406
	<b>835 217</b>
disponeras så att reservering fond för yttre underhåll, enl stadgar i ny räkning överföres	412 635
	422 582
	<b>835 217</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	9 596 575	9 216 354
Övriga rörelseintäkter		1 500	3 600
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 598 075</b>	<b>9 219 954</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-5 373 280	-6 043 983
Övriga externa kostnader		-835 562	-965 369
Personalkostnader	4	-204 869	-199 171
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-953 472	-953 472
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 367 183</b>	<b>-8 161 995</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 230 892</b>	<b>1 057 959</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		661	1 405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-430 147	-527 649
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-429 486</b>	<b>-526 244</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 801 406</b>	<b>531 715</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 801 406</b>	<b>531 715</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 801 406</b>	<b>531 715</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5, 6	38 424 398	39 377 870
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 856 254	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 280 652</b>	<b>39 377 870</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	1 000	1 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 281 652</b>	<b>39 378 870</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		7 840	2 700
Övriga fordringar		30 723	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		307 116	278 586
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>345 679</b>	<b>281 291</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	4 348 055	4 718 819
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 348 055</b>	<b>4 718 819</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 693 734</b>	<b>5 000 110</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 975 386</b>	<b>44 378 980</b>

## Balansräkning

Not                      2021-12-31                      2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		900 610	900 610
Fond för yttre underhåll		874 933	462 298
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 775 543</b>	<b>1 362 908</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-966 189	-1 085 269
Årets resultat		1 801 406	531 715
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>835 217</b>	<b>-553 554</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 610 760</b>	<b>809 354</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	25 629 822	41 021 022
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 629 822</b>	<b>41 021 022</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		15 241 200	758 600
Leverantörsskulder		740 320	705 834
Skatteskulder		28 169	26 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		725 115	1 057 629
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 734 804</b>	<b>2 548 604</b>

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**44 975 386                      44 378 980**

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		1 801 406	531 715
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		953 472	953 472
Betald skatt		-26 245	10 296
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 728 633</b>	<b>1 495 483</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-5 140	2 100
Förändring av kortfristiga fordringar		-31 375	-24 096
Förändring av leverantörsskulder		34 485	246 141
Förändring av kortfristiga skulder		-332 514	-10 289
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 394 089</b>	<b>1 709 339</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 856 254	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 856 254</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-908 600	-567 588
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-908 600</b>	<b>-567 588</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-370 765</b>	<b>1 141 751</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 718 819	3 577 068
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 348 054</b>	<b>4 718 819</b>

## 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 innevarande och föregående år. 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 ränteutgifter 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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	8 769 172	8 514 344
Hyror lokaler	333 833	271 473
Hyror garage	277 123	205 543
Hyror parkeringar	189 670	195 883
TV, bredband, telefoni	192	144
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	26 585	28 967
	<b>9 596 575</b>	<b>9 216 354</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	607 106	759 526
Planerat underhåll	934 655	1 551 912
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	850 542	751 124
Uppvärmning	1 451 234	1 474 835
Rengöring, ventilation, brandskydd	0	106 188
Vatten- och avloppsavgifter	261 676	267 503
Elavgifter	271 805	254 632
Renhållning	306 488	275 353
Snöröjning	25 837	25 393
Förbrukningsinventarier/materiel	53 859	6 496
Fastighetsförsäkringar	110 145	106 321
Kabel-tv	165 600	136 308
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	334 332	328 392
	<b>5 373 279</b>	<b>6 043 983</b>

#### Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Arvoden till styrelsen	165 564	160 742
Övriga arvoden	2 000	0
Sociala kostnader och pensionskostnader	37 305	38 429
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>204 869</b>	<b>199 171</b>

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

#### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 572 302	56 572 302
Mark	720 500	720 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 292 802</b>	<b>57 292 802</b>
Ingående avskrivningar	-17 914 932	-16 961 460
Årets avskrivningar	-953 472	-953 472
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 868 404</b>	<b>-17 914 932</b>
Pågående ombyggnation	1 856 254	0
	<b>1 856 254</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 280 652</b>	<b>39 377 870</b>
Taxeringsvärden byggnader	98 277 000	98 277 000
Taxeringsvärden mark	39 268 000	39 268 000
	<b>137 545 000</b>	<b>137 545 000</b>
Varav taxeringsvärde bostäder	133 000 000	133 000 000
Varav taxeringsvärde lokaler	4 545 000	4 545 000
	<b>137 545 000</b>	<b>137 545 000</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	45 182 382	45 182 362
	<b>45 182 382</b>	<b>45 182 362</b>

**Not 7 Andelar**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 000	1 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

Fem andelar i Stortorpsparken

**Not 8 Kassa och bank**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Nordea företagskonto	4 313 635	4 686 023
Nordea sparkonto företag	32 795	32 795
	<b>4 346 430</b>	<b>4 718 818</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	0,34	2022-04-30	4 500 000
Stadshypotek	0,54	2024-04-30	4 500 000
Stadshypotek	1,26	2024-09-01	4 275 000
Stadshypotek	1,57	2022-09-30	9 991 200
SEB	0,76	2025-07-28	2 138 017
SEB	0,83	2023-05-28	10 929 305
SEB	0,66	2025-10-28	4 537 500
			<b>40 871 022</b>

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 35 578 022 kr.

Nästa års beräknade amortering är 1 058 600 kr.

Trångsund

Rolf Lindberg  
Ordförande

Micke Fridström  
Ledamot

Irene Ek  
Ledamot

Kay Vatansever  
Ledamot

Marcus Jillehed  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB