

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Prinsessan**

712800-0168

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Prinsessan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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.

Fastighetsskötseln har under perioden 2020-01-01 till 2020-03-31 ombesörjts av NKG Tryggfastighet AB samt Stockholms Trädgårdstjänst. Från 2020-04-01 har TTF AB ombesörjt föreningens fastighetsskötsel. Trappstädning har under året utförts av Renab.

#### **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>
Byte av 8st endrédörrar i låghusets till nya ekdörrar	2020
Byte till ekfönster i restauranglokalen	2020
Byte till LED-lampor i nödutgångar	2020
Undercentral uppgradering	2020
Energideklaration	2020
Målning trapphus 1,3,5	2020
Fasadputs	2020
Nya tak på höghusen	2019
Stambyte	2013-2015
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll )	2012
Ombyggnad av hissarna (2011-2013)	2011-2013
Fönsterbyte låghusen	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 1 429 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 byte av 8 entrédörrar i låghusen, byte av fasadbelysning vid entré samt byte armaturer. I restauranglokalen har föreningen även bytt fönster till treglasfönster.

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 243 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 244 st

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-06-27 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Rolf Lindberg	Ordförande
	Micke Fridström	Vice ordförande
	Irene Ek	Sekreterare
	Kay Vatansever	Ledamot
	Marcus Jillehed	Ledamot
Suppleant	Magnus Andersson	
	Jessica Sundh Borrfor	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Antonio Yudego  
Magareta Bergmo  
Michael Gjertz

## 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>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	9 216	9 213	8 911	8 667	8 601
Resultat efter finansiella poster	532	607	-1 328	1 521	-949
Kassalikviditet (%)	196,19	191,58	113,35	176,68	118,76
Soliditet (%)	1,82	0,63	neg	2,15	neg
Årsavgift bostäder per kvm BOA	706,0	706,0	685,0	665,0	665,0
Värmekostnad per totalyta	111,0	114,0	115,0	110,0	112,0
Elkostnad per totalyta	19,0	21,0	21,0	20,0	21,0
Vattenkostnad per totalyta	20,0	11,0	20,0	20,0	19,0
Fastighetslån per totalyta	3 138,0	3 181,0	3 228,0	3 300,0	3 374,0
Skuldränta (%)	1,21	1,49	2,12	2,34	2,43

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### 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	49 663	-1 279 753	607 119	<b>277 639</b>
Disposition av föregående års resultat:			412 635	194 484	-607 119	<b>0</b>
Årets resultat					531 715	<b>531 715</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>898 640</b>	<b>1 970</b>	<b>462 298</b>	<b>-1 085 269</b>	<b>531 715</b>	<b>809 354</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 085 269
årets vinst	531 715
	<b>-553 554</b>
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll, enl stadgar i ny räkning överföres	412 635
	-966 189
	<b>-553 554</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	9 216 354	9 212 778
Övriga rörelseintäkter		3 600	4 800
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 219 954</b>	<b>9 217 578</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 043 983	-6 005 340
Övriga externa kostnader		-965 369	-781 691
Personalkostnader	4	-199 171	-219 239
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-953 472	-953 472
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 161 995</b>	<b>-7 959 742</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 057 959</b>	<b>1 257 836</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 405	2 053
Räntekostnader och liknande resultatposter		-527 649	-652 770
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-526 244</b>	<b>-650 717</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>531 715</b>	<b>607 119</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>531 715</b>	<b>607 119</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>531 715</b>	<b>607 119</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5, 6	39 377 870	40 331 342
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 377 870</b>	<b>40 331 342</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>39 378 870</b>	<b>40 332 342</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 700	4 800
Övriga fordringar		5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		278 586	254 490
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>281 291</b>	<b>259 295</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	4 718 819	3 577 068
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 718 819</b>	<b>3 577 068</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 000 110</b>	<b>3 836 363</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 378 980</b>	<b>44 168 705</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		900 610	900 610
Fond för yttre underhåll		462 298	49 663
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 362 908</b>	<b>950 273</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 085 269	-1 279 753
Årets resultat		531 715	607 119
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-553 554</b>	<b>-672 634</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>809 354</b>	<b>277 639</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	41 021 022	41 888 626
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 021 022</b>	<b>41 888 626</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		758 600	458 584
Leverantörsskulder		705 834	459 693
Skatteskulder		26 541	16 245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 057 629	1 067 918
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 548 604</b>	<b>2 002 440</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 378 980</b>	<b>44 168 705</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		531 715	607 119
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		953 472	953 472
Betald skatt		10 296	-10 866
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 495 483</b>	<b>1 549 725</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		2 100	-3 600
Förändring av kortfristiga fordringar		-24 096	52 130
Förändring av leverantörsskulder		246 141	-372 883
Förändring av kortfristiga skulder		-10 289	-5 526
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 709 339</b>	<b>1 219 846</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-567 588	-624 078
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-567 588</b>	<b>-624 078</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 141 751</b>	<b>595 768</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 577 068	2 981 300
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 718 819</b>	<b>3 577 068</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.

#### 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.

#### Skuldränta (%)

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	8 514 344	8 514 344
Hyror lokaler	271 473	299 485
Hyror garage	205 543	201 029
Hyror parkeringar	195 883	171 579
TV, bredband, telefoni	144	192
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	28 967	26 149
	<b>9 216 354</b>	<b>9 212 778</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	759 526	507 926
Planerat underhåll	1 551 912	1 772 028
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	751 124	596 656
Uppvärmning	1 474 835	1 519 493
Rengöring, ventilation, brandskydd	106 188	140 052
Vatten- och avloppsavgifter	267 503	140 680
Elavgifter	254 632	277 444
Renhållning	275 353	260 357
Snöröjning	25 393	162 937
Förbrukningsinventarier/materiel	6 496	30 337
Fastighetsförsäkringar	106 321	143 008
Kabel-tv	136 308	136 326
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	328 392	318 096
	<b>6 043 983</b>	<b>6 005 340</b>

#### Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Arvoden till styrelsen	160 742	152 190
Övriga arvoden	0	20 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	38 429	47 049
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>199 171</b>	<b>219 239</b>

Föreningen har inga anställda.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

#### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 572 302	56 364 877
Inköp		207 425
Mark	720 500	720 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 292 802</b>	<b>57 292 802</b>
Ingående avskrivningar	-16 961 460	-16 007 988
Årets avskrivningar	-953 472	-953 472
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 914 932</b>	<b>-16 961 460</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>39 377 870</b>	<b>40 331 342</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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	45 182 362	45 182 362
	<b>45 182 362</b>	<b>45 182 362</b>

**Not 7 Andelar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Nordea företagskonto	4 686 023	3 544 272
Nordea sparkonto företag	32 795	32 795
	<b>4 718 818</b>	<b>3 577 067</b>

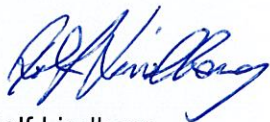
### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,74	2021-04-30	9 250 000
Stadshypotek	1,57	2022-09-30	10 099 800
Stadshypotek	1,26	2024-09-01	4 375 000
SEB	0,66	2025-10-28	4 687 500
SEB	0,76	2025-07-25	2 238 017
SEB	0,83	2023-05-28	11 129 305
			<b>41 779 622</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			758 600

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 37 986 622 kr.

Trångsund 2021-05-26



Rolf Lindberg  
Ordförande



Micke Fridström  
Ledamot



Irene Ek  
Ledamot



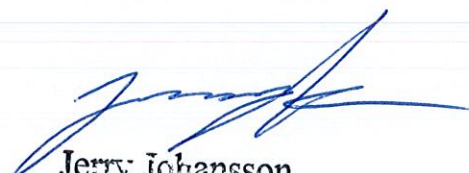
Kay Vatansever  
Ledamot



Marcus Jillehed  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-01

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Prinsessan, org.nr 712800-0168

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Prinsessan för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Prinsessan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 1 juni 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor