

2025

Årsredovisning

Brf Prinsessan

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Prinsessan

712800-0168

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Prinsessan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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: 1 283 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 används som underlag för planering av fastighetens framtida underhåll. Styrelsen har under året påbörjat ett arbete med att komplettera och utveckla planen genom teknisk genomgång av fastigheten"

Utförda underhållsåtgärder	År
Byte takfläktar	2025
OVK	2024
Ny undercentral för fjärrvärme Spelvägen 1	2023
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
Takbyte inklusive isolering på låghuset	2016
Byte fasad på låghusen, avser baksida och gavel	2015-2018
Stambyte	2013-2015
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 1724 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 samlat fastighetslånen hos Handelsbanken. Idag har föreningen tre lån, nästan tre lika delar. Samtliga med bunden ränta och olika slutförfallodagar/år. Föreningen har sagt upp avtalet med vicevärden, Förvaltarna - Teknisk förvaltning, under Q4. Avtalet med restaurang Oasen har omförhandlats från grunden.

Föreningen har genomfört OVK, obligatorisk ventilationskontroll. Brandtillsyn har utförts utan anmärkning. Samtliga medlemmar har fått nya brandvarnare. Föreningen har bytt internetleverantör från Telenor till Bahnhof. Föreningen har bytt ut fläktsystemen i fastigheterna på Spelvägen 1,3 och 5. Samt även genomfört stamspolning i samtliga lägenheter".

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 245 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 243 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-05-20 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Donna Helander	Ordförande
	Micke Fridström	Vice ordförande
	Irene Ek	Sekreterare
	Kay Vatansever	Ledamot
	John Douglas	Ledamot

Suppleant	Jessica Sundh Borrfors
	Jan Falke

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB
-----------	--------------------------------

Valberedning	Antonio Yudego
	Margareta Bergmo
	Sohag Mirza

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2023-11-01.

Information

Föreningens hemsida: www.brfprinsessan.se

Föreningens mailadress: brf.prinsessan@gmail.com

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 617	10 427	9 907	9 639	9 597
Resultat efter finansiella poster	1 162	495	-582	-289	1 802
Kassalikviditet (%)	35,9	19,4	12,6	18,9	28,0
Soliditet (%)	8,3	5,4	4,2	5,4	5,8
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	802	786	748	727	727
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,8	90,8	90,4	90,9	91,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	209	225	206	177	149
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 950	3 040	3 158	3 278	3 387
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 674	2 755	2 862	2 971	3 070
Räntekänslighet (%)	3,7	3,9	4,2	4,5	4,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	235	192	165	238	279

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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	985 762	-147 374	494 458	2 233 456
Avsättning underhållsfond			533 046	-533 046		0
Uttag underhållsfond			-545 282	545 282		0
Disposition av föregående års resultat:				494 458	-494 458	0
Årets resultat					1 161 969	1 161 969
Belopp vid årets utgång	898 640	1 970	973 526	359 320	1 161 969	3 395 425

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	359 320
årets vinst	1 161 970
	1 521 290

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, enl stadgar	504 543
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-773 566
i ny räkning överföres	1 790 313
	1 521 290

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

Resulträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	10 617 280	10 426 696
Övriga rörelseintäkter		157 220	14 308
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 774 500	10 441 004
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 157 999	-6 346 487
Övriga externa kostnader		-788 556	-878 612
Personalkostnader	4	-348 548	-335 994
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 324 152	-1 324 150
Summa rörelsekostnader		-8 619 255	-8 885 243
Rörelseresultat		2 155 245	1 555 761
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 690	65 429
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 001 965	-1 126 732
Summa finansiella poster		-993 275	-1 061 303
Resultat efter finansiella poster		1 161 970	494 458
Resultat före skatt		1 161 970	494 458
Årets resultat		1 161 970	494 458

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	35 012 086	36 336 238
Summa materiella anläggningstillgångar		35 012 086	36 336 238
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		35 013 086	36 337 238
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 437	1 701
Övriga fordringar		35 127	32 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		198 746	215 778
Summa kortfristiga fordringar		239 310	250 460
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	5 456 561	4 762 752
Summa kassa och bank		5 456 561	4 762 752
Summa omsättningstillgångar		5 695 871	5 013 212
SUMMA TILLGÅNGAR		40 708 957	41 350 450

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

900 610

900 610

Fond för yttre underhåll

973 526

985 762

Summa bundet eget kapital

1 874 136

1 886 372

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

359 320

-147 374

Årets resultat

1 161 970

494 458

Summa fritt eget kapital

1 521 290

347 084

Summa eget kapital

3 395 426

2 233 456

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

21 467 016

13 232 600

Summa långfristiga skulder

21 467 016

13 232 600

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14 137 268

23 450 517

Leverantörsskulder

535 004

1 320 288

Skatteskulder

42 691

19 089

Övriga skulder

1 212

13 871

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 130 340

1 080 629

Summa kortfristiga skulder

15 846 515

25 884 394

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 708 957

41 350 450

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 161 970	494 458
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 324 152	1 324 150
Betald skatt	21 456	-7 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 507 578	1 811 208
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-17 607	35 418
Förändring av kortfristiga fordringar	17 032	125 672
Förändring av leverantörsskulder	-785 284	654 673
Förändring av kortfristiga skulder	50 924	55 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 772 643	2 682 478
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 078 833	-1 425 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 078 833	-1 425 000
Årets kassaflöde	693 810	1 257 478
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	4 762 752	3 505 274
Likvida medel vid årets slut	5 456 562	4 762 752

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	5-50 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	9 673 588	9 484 324
Hyra lokaler	335 263	333 004
Hyror garage	318 366	318 498
Hyror parkeringar	228 918	226 725
TV, bredband, telefoni	192	192
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	24 729	32 594
Öresutjämning	6	-9
Fastighetsskatt utan moms	31 368	31 368
Hyror parkering, moms	4 850	0
	10 617 280	10 426 696

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	436 230	865 688
Planerat underhåll	773 566	545 282
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	984 907	896 078
Uppvärmning	2 003 920	2 055 126
Rengöring, ventilation, brandskydd	15 974	3 941
Vatten- och avloppsavgifter	478 831	508 328
Elavgifter	302 538	428 061
Renhållning	341 488	307 180
Snöröjning	33 220	40 006
Förbrukningsinventarier/materiel	27 755	32 319
Fastighetsförsäkringar	140 140	136 215
Kabel-tv	226 269	158 704
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	393 162	369 560
	6 158 000	6 346 488

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden till styrelsen	263 335	255 665
Sociala kostnader och pensionskostnader	85 213	80 329
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	348 548	335 994

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

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 425 706	58 425 706
Aktivering anläggning		0
Mark	720 500	720 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 146 206	59 146 206
Ingående avskrivningar	-22 809 968	-21 485 818
Årets avskrivningar	-1 324 152	-1 324 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 134 120	-22 809 968
Utgående redovisat värde	35 012 086	36 336 238
Taxeringsvärden byggnader	126 216 000	120 414 000
Taxeringsvärden mark	41 965 000	57 268 000
	168 181 000	177 682 000
Varav taxeringsvärde bostäder	163 000 000	173 000 000
Varav taxeringsvärde lokaler	5 181 000	4 682 000
	168 181 000	177 682 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	45 182 362	45 182 362
	45 182 362	45 182 362

Not 7 Andelar

	2025-12-31	2024-12-31
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

	2025-12-31	2024-12-31
Nordea företagskonto	3 328 734	2 643 996
Nordea sparkonto företag	2 118 033	2 117 305
Handelsbanken	8 342	0
SEB Konto	1 452	1 452
	5 456 561	4 762 753

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	0,76	2025-07-28	0	1 838 017
SEB	0,66	2025-10-28	0	4 087 500
Stadshypotek	2,290	2025-04-30	0	2 900 000
Stadshypotek	2,620	2027-09-01	14 325 000	14 425 000
Stadshypotek	2,590	2026-09-30	13 232 600	13 432 600
Stadshypotek	2,800	2028-10-30	8 046 684	0
			35 604 284	36 683 117
Kortfristig del av långfristig skuld			14 137 268	23 450 517

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 30 080 944kr.

Nästa års beräknade amortering är 1 104 668 kr.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-16.

Trångsund den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Donna Helander
Ordförande

Micke Fridström
Ledamot

Irene Ek
Ledamot

Kay Vatansever
Ledamot

John Douglas
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

John Douglas

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf.Prinsessan

3100060f-8ae2-4493-a142-18145c6d2deb - 2026-04-20 08:43:50 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 859fddf1-cc61-470c-90a2-b2efb410dca2 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ANNA MARIA DONNA HELANDER

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Prinsessan

971a25a1-87fc-422b-8622-ff4f67433ae4 - 2026-04-20 15:48:04 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9c29e843-d54f-4719-9ca4-105aafa27eaf - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ERÉNE KRISTINA EK

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: brf Prinsessan

70bdd443-938d-4829-a18d-f88fe5f78271 - 2026-04-20 16:06:07 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 5d7cadde-a56a-4bc3-a4c6-0af604862ac7 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Micke Rolf Fridström

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Prinsessan

a2c638ec-a114-4529-b164-8161687626fd - 2026-04-20 16:58:25 UTC +03:00

BankID / Freja eID - e0641d31-a1f2-43dc-9d7a-6392c4545c9c - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Kay Vatansever

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Kay Vatansever

b6e5b247-beb8-46d7-9438-0e9f37d95136 - 2026-04-27 08:23:33 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 7788be46-3f6d-4c53-b047-7d7c71c0a73a - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JOANNA KRISTIN ULIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

6348b96f-2000-4ba2-940a-490f1ac033b8 - 2026-04-27 15:57:16 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 037a8dee-fa82-4286-b344-c947c826e94a - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firimateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende

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 2025.

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 2025 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 upphöra med 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 revisionsssed 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

Revisorers 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 revisionsred 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 revisionssed 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Brf Prinsessan Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma: 35f4a001b63dacf5c3a83e6068b5699f99ed4577aced9efe4c66f732326cc999
Skickad: 2026-04-20 kl 07:43

Signaturer



Digitalt signerad av: JOANNA ULIN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-04-27 kl 14:56

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor