

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Prinsessan**

712800-0168

Räkenskapsåret  
2022

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

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål**

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

#### **Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Prinsessan 2, bebyggdes 1962. Föreningen registrerades 1960-10-14 och den ekonomiska planen är registrerad.

Fastigheten är belägen på Spelvägen 1-21, Trångsund, Huddinge Kommun. På fastigheten finns 3 höghus och en låghuslänga innehållande 198 lägenheter som upplåts med bostadsrätter och 16 lokaler med hyresrätter.

På fastigheten finns även 41 garage och 116 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

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

Total bostadsyta: 12 068 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 Städhuset och Städpoolen AB.

#### **Fastighetens tekniska status**

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

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

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

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

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 242 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 241 st

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmans 2022-05-24 haft följande sammansättning:

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

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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

### Förändringar i eget kapital

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

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	422 582
årets förlust	-289 302
	<b>133 280</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll, enl stadgar i ny räkning överföres	533 046
	-399 766
	<b>133 280</b>

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

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

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

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



## Kassaflödesanalys

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

#### Fordringar

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

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 299 332 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Byggnad och tillkommande utgifter skrivs från och med 2014 av linjärt.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

## Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

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

## Not 2 Nettoomsättning

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

## Not 3 Driftskostnader

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

#### Not 4 Personalkostnader

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

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

#### Not 5 Byggnader och mark

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

### Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	45 182 382	45 182 382
	<b>45 182 382</b>	<b>45 182 382</b>

### Not 7 Andelar

	2022-12-31	2021-12-31
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

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

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp
Stadshypotek	2,29	2025-04-30	4 100 000
Stadshypotek	0,54	2024-04-30	4 300 000
Stadshypotek	1,26	2024-09-01	4 175 000
Stadshypotek	3,14	2023-09-29	9 832 600
SEB	0,76	2025-07-28	2 038 017
SEB	0,83	2023-05-28	10 729 305
SEB	0,66	2025-10-28	4 387 500
			<b>39 562 422</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			21 711 905

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

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

Nästa års beräknade amortering är 1 550 000 kr.

Trångsund den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Rolf Lindberg  
Ordförande

Micke Fridström  
Ledamot

Irene Ek  
Ledamot

Kay Vatansever  
Ledamot

Marcus Jillehed  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fatih Özcelik  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prinsessan för år 2022.

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 2022 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Prinsessan år 2022 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 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 revisionssed 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  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fatih Özcelik  
Auktoriserad revisor