

# Brf Prinsessan

Org nr 712800-0168

## Årsredovisning 2019

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Prinsessan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### 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. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av NKG Tryggfastighet AB och Stockholm trädgårdstjänst samt trappstädning 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.

### Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Nya tak på höghusen	2019
Stambyte	2013-2015
Ovk (obligatorisk ventilationskontroll)	2012
Ombyggnad av hissarna (2011-2013)	2011-2013
Fönsterbyte	2006
Fönsterbyte och installation av bredband	2003-2004
Renovering av badrum	1991

### **Beskattning**

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Förutom löpande underhåll för 507 926 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för totalt 1 772 028 kronor som består till stor del av takarbeten.

Föreningen höjde årsavgifterna med 3 % per den 01 januari 2019.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 242 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 242 st

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-05-07 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 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Valberedning	Antonio Yudego
	Magareta Bergmo
	Michael Gjertz

### **Stadgar**

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-19.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	9 213	8 909	8 667	8 601	8 356
Resultat efter finansiella poster	tkr	607	-1 328	1 521	-949	-544
Kassalikviditet	%	192	113	177	119	93
Soliditet	%			2		1
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	706	685	665	665	646
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	114	115	110	112	104
Elkostnad per kvm totalyta	kr	21	21	20	21	19
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	11	20	20	19	15
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	3 181	3 228	3 300	3 374	3 317
Genomsnittlig skuldränta	%	1,53	2,19	2,39	2,48	2,82

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	900 610	1 651 963	-1 554 176	-1 327 877	-329 480
Avsättning till fond för yttre underhåll		347 700	-347 700		-
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 950 000	1 950 000		-
Omföring av föregående års resultat			-1 327 877	1 327 877	-
Årets resultat				607 119	607 119
<b>Belopp vid årets utgång</b>	900 610	49 663	-1 279 753	607 119	277 639

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-1 279 753
Årets resultat	607 119
	<hr/>
kronor	-672 634

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	412 635
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	0
i ny räkning överförs	-1 085 269
	<hr/>
kronor	-672 634

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 212 778	8 909 317
Övriga rörelseintäkter		4 800	9 600
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 217 578</b>	<b>8 918 917</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 005 340	-7 672 869
Övriga externa kostnader		-781 691	-479 543
Personalkostnader	4	-219 239	-194 417
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-953 472	-949 828
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 959 742</b>	<b>-9 296 657</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 257 836</b>	<b>-377 740</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 053	2 224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-652 770	-952 361
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-650 717</b>	<b>-950 137</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>607 119</b>	<b>-1 327 877</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>607 119</b>	<b>-1 327 877</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark,markanlägggn	5, 6	40 331 342	41 284 814
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 331 342</b>	<b>41 284 814</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	7	1 000	1 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 332 342</b>	<b>41 285 814</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 800	1 200
Övriga fordringar		5	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		254 490	306 626
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>259 295</b>	<b>307 826</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	3 577 068	2 981 300
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 577 068</b>	<b>2 981 300</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 836 363</b>	<b>3 289 126</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>44 168 705</b>	<b>44 574 940</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		900 610	900 610
Fond för yttre underhåll		49 663	1 651 963
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>950 273</b>	<b>2 552 573</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 279 753	-1 554 176
Årets resultat		607 119	-1 327 877
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>-672 634</b>	<b>-2 882 053</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>277 639</b>	<b>-329 480</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	41 888 626	42 002 716
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 888 626</b>	<b>42 002 716</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	458 584	968 572
Leverantörsskulder		459 693	832 576
Skatteskulder		16 245	27 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 067 918	1 073 445
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 002 440</b>	<b>2 901 704</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>44 168 705</b>	<b>44 574 940</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	607 119	-1 327 877
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	953 472	949 828
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 560 591</b>	<b>-378 049</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	48 530	-25 537
Förändring av leverantörsskulder	-372 883	350 764
Förändring av kortfristiga skulder	-16 392	4 632
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>1 219 846</b>	<b>-48 190</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-218 489
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-218 489</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-624 078	-968 572
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-624 078</b>	<b>-968 572</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>595 768</b>	<b>-1 235 251</b>
Likvida medel vid årets början	2 981 300	4 216 552
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 577 068</b>	<b>2 981 301</b>



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### 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.

#### 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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter bostadsrätter	8 514 344	8 266 116
Hyror lokaler	299 485	282 412
Hyror garage	201 029	199 788
Hyror parkeringar	171 579	140 209
TV, bredband, telefoni	192	192
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	26 149	20 600
<b>Summa</b>	<b>9 212 778</b>	<b>8 909 317</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	507 926	625 728
Periodiskt underhåll	1 772 028	3 276 760
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	596 656	766 450
Uppvärmningskostnad	1 519 493	1 526 332
Rengöring ventilation, brandskydd	140 052	0
Vatten- och avloppsavgifter	140 680	272 826
Elavgifter	277 444	283 326
Renhållning	260 357	257 793
Snöröjning	162 937	75 075
Förbrukningsinventarier/materiel	30 337	21 646
Fastighetsförsäkringar	143 008	130 007
Kabel-tv	136 326	133 210
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	318 096	303 716
<b>Summa</b>	<b>6 005 340</b>	<b>7 672 869</b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden till styrelsen	152 190	152 998
Övriga arvoden	20 000	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	47 049	41 419
<b>Summa</b>	<b>219 239</b>	<b>194 417</b>

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

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	56 364 877	56 146 388
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	207 425	207 425
Årets anskaffningar	0	218 489
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	56 572 302	56 572 302
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 007 988	-15 058 160
Årets utrangering	0	0
Årets avskrivning	-953 472	-949 828
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 961 460	-16 007 988
Mark	720 500	720 500
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>40 331 342</b>	<b>41 284 814</b>
Taxeringsvärde byggnader	98 277 000	83 085 000
Taxeringsvärde mark	39 268 000	32 814 000
	<hr/>	<hr/>
	137 545 000	115 899 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	133 000 000	112 000 000
Lokaler	4 545 000	3 899 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	45 182 362	45 182 362
	<hr/>	<hr/>
	<b>45 182 362</b>	<b>45 182 362</b>

**Not 7 Andelar**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fem andelar i Stortorpsparken	1 000	1 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Nordea företagskonto	3 544 272	2 948 505
Nordea sparkonto företag	32 795	32 795
<b>Summa</b>	<b>3 577 067</b>	<b>2 981 300</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SEB	0,58%	50 000	4 737 500	3 månader
Stadshypotek AB	0,51%		11 213 305	2020-05-04
Stadshypotek AB	1,73%	99 984	2 363 005	2020-07-30
Stadshypotek AB	1,74%	100 000	9 350 000	2021-04-30
Stadshypotek AB	1,57%	108 600	10 208 400	2022-09-30
Stadshypotek AB	1,26%	100 000	4 475 000	2024-09-01
Summa fastighetslån		458 584	42 347 210	

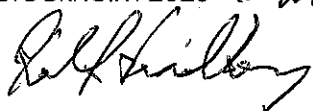
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

**Summa långfristig del**

-458 584  
**41 888 626**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 40 054 290 kr.

Stockholm 2020-03-24



Rolf Lindberg  
Ordförande



Micke Fridström



Irene Ek



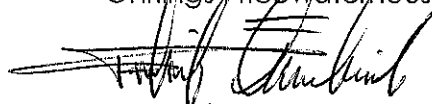
Kay Vatansever



Marcus Jillehed

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-21

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 2019.

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 2019 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 Bostadsrättsföreningen Prinsessan för år 2019 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 *Revisorers 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 21 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Fatih Özcelik  
Auktoriserad revisor