

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024  
Brf Isprinsessan

# Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Isprinsessan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus med adresserna Västertorpsvägen 10, 12 och 14 samt Skridskovägen 11 och 13 inom fastigheten Isprinsessan 6 i Stockholms kommun upplåta 56 bostadslägenheter till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad hos försäkringsaktiebolaget Brandkontoret.

Marken är upplåten med tomträtt.

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens säte: Stockholms stad

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 juli 2020.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift utgår med 1 630 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 159 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 77 000 000 kr och markvärdet är 82 000 000 kr. Värdeåret är 1997.

#### Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens hus och mark.

Under året har Fastum AB skött den ekonomiska förvaltningen, AMW fastighetsunderhållet, KEAB städningen, I.T.K hissjour och service. Länsparkering Bevakning AB har ansvarat för parkeringsövervakningen. Snöröjning och trädgårdsskötsel har utförts av Myrängens Entreprenad & Fastighetsservice AB.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad underhållsplan.

### Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2024 haft följande sammansättning:

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Susanna Gross       | ordförande |
| Hillevi Gillgren    | ledamot    |
| Marcus Bäck         | ledamot    |
| Maria-Therese Lilja | ledamot    |
| Erik Råsberg        | suppleant  |
| Martha Brauer       | suppleant  |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Barbro Lillkaas, ordinarie revisor, Actus revision AB  
Caroline Ståhlberg, revisorssuppleant, Islinge Revision AB

### Valberedning

Niklas Karlsson - sammankallande

### Personuppgiftsbiträde GDPR

Fastum AB har haft uppdraget att agera personuppgiftsbiträde enligt GDPR åt föreningen.

Sju nummer av föreningens informationsblad "Isprinsessan informerar" har utkommit.

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*  
Avgiftshöjning om 3%.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 78 (75) medlemmar. Under året har 15 (3) medlemmar tillträtt samt 13 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 11 (4) överlåtelse.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 3 640       | 3 542       | 3 438       | 3 425       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -130        | 280         | -58         | -35         |
| Soliditet (%)                                           | 45,8        | 45,8        | 45,3        | 45,2        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 845         | 823         | 799         | 799         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 5 796       | 5 796       | 5 875       | 5 875       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 5 796       | 5 796       | 5 875       | 5 875       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 131         | 202         | 223         | 222         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 6,9         | 7,0         | 7,4         | 7,4         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 200         | 191         | 189         | 171         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 95,8        | 94,0        | 95,9        | 96,3        |

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

### Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror ökade driftskostnader

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

### **Förändringar i eget kapital**

|                                               | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|-----------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 17 895 000                   | 4 821 182                           | -2 097 306                     | 280 112                   | <b>20 898 988</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                              | 650 000                             | -369 888                       | -280 112                  | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                |                              |                                     |                                | -129 705                  | <b>-129 705</b>   |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>17 895 000</b>            | <b>5 471 182</b>                    | <b>-2 467 194</b>              | <b>-129 705</b>           | <b>20 769 283</b> |

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                              |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust                             | -2 467 193        |
| årets förlust                                | -129 705          |
|                                              | <b>-2 596 898</b> |
| behandlas så att<br>till reservfond avsättes | 650 000           |
| ur fonden ianspråktas                        | -59 375           |
| i ny räkning överföres                       | -3 187 523        |
|                                              | <b>-2 596 898</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                  | Not<br>1 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2        | 3 639 732                 | 3 541 849                 |
| Övriga rörelseintäkter                           |          | 3 940                     | 69 381                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |          | <b>3 643 672</b>          | <b>3 611 230</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |          |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 3        | -2 073 593                | -1 911 296                |
| Fastighetsavgift                                 |          | -91 280                   | -88 984                   |
| Övriga externa kostnader                         | 4        | -137 616                  | -126 793                  |
| Personalkostnader                                | 5        | -83 000                   | -83 239                   |
| Avskrivningar                                    |          | -611 362                  | -611 362                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |          | <b>-2 996 850</b>         | <b>-2 821 674</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |          | <b>646 822</b>            | <b>789 556</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                        |          |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |          | 15 035                    | 2 631                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |          | -791 562                  | -512 074                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |          | <b>-776 527</b>           | <b>-509 443</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |          | <b>-129 705</b>           | <b>280 112</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                            |          | <b>-129 705</b>           | <b>280 112</b>            |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                               | 1          |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnad                                       | 6          | 42 140 707        | 42 682 149        |
| Markanläggning                                | 7          | 0                 | 0                 |
| Maskiner, inventarier och installationer      | 8, 9       | 319 771           | 389 691           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>42 460 478</b> | <b>43 071 840</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>42 460 478</b> | <b>43 071 840</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 0                 | -163              |
| Övriga fordringar                             | 10         | 1 603 026         | 2 296 139         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 11         | 180 085           | 175 571           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>1 783 111</b>  | <b>2 471 548</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 1 097 146         | 91 404            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>1 097 146</b>  | <b>91 404</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>2 880 257</b>  | <b>2 562 951</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>45 340 735</b> | <b>45 634 791</b> |

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 17 895 000        | 17 895 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 5 471 182         | 4 821 182         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>23 366 182</b> | <b>22 716 182</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             | -2 467 193        | -2 097 305        |
| Årets resultat                  | -129 705          | 280 112           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-2 596 898</b> | <b>-1 817 193</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>       | <b>20 769 284</b> | <b>20 898 989</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |                  |                   |
|-----------------------------------|----|------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 12 | 8 620 000        | 16 220 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>8 620 000</b> | <b>16 220 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                   |                  |
|----------------------------------------------|----|-------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12 | 15 304 000        | 7 704 000        |
| Leverantörsskulder                           |    | 136 351           | 160 672          |
| Skatteskulder                                |    | 5 517             | 10 787           |
| Övriga skulder                               |    | 3 130             | 1 915            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 502 453           | 638 428          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>15 951 451</b> | <b>8 515 802</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 340 735

45 634 791

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                                                   |                |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Resultat efter finansiella poster                                                 | -129 705       | 280 112        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 611 362        | 611 362        |
| Förändring skatteskuld/fordran                                                    | -5 270         | 603            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>476 387</b> | <b>892 077</b> |

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                                 |                |                  |
|-------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar  | -163           | 5 489            |
| Förändring av kortfristiga fordringar           | -1 810         | -27 710          |
| Förändring av leverantörsskulder                | -24 321        | 41 047           |
| Förändring av kortfristiga skulder              | -134 760       | 170 525          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b> | <b>315 332</b> | <b>1 081 429</b> |

### Finansieringsverksamheten

|                                                  |          |                 |
|--------------------------------------------------|----------|-----------------|
| Förändring av långfristiga skulder               | 0        | -330 000        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>0</b> | <b>-330 000</b> |

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| <b>Årets kassaflöde</b> | <b>315 332</b> | <b>751 429</b> |
|-------------------------|----------------|----------------|

### Likvida medel och avräkningskonto

|                                                         |                  |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början      | 2 384 118        | 1 632 690        |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b> | <b>2 699 451</b> | <b>2 384 118</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Byggnad                    | 100 år |
| Installation luftvärmepump | 15 år  |
| Markanläggning innegård    | 10 år  |
| Solcellsanläggning         | 10 år  |
| Billaddare                 | 10 år  |
| Maskiner och inventarier   | 10 år  |

### Not 2 Nettoomsättning

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter             | 3 489 760        | 3 396 361        |
| Hysesintäkter p-platser | 147 517          | 139 198          |
| Elavgifter              | 2 455            | 6 290            |
|                         | <b>3 639 732</b> | <b>3 541 849</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                                   | 2024             | 2023             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel                 | 60 799           | 59 813           |
| Trädgårdsskötsel                  | 177 192          | 117 071          |
| Kostnader i samband med städdagar | 1 215            | 0                |
| Städkostnader                     | 79 645           | 63 474           |
| Snöröjning/sandning               | 67 586           | 66 566           |
| Serviceavtal                      | 14 625           | 13 718           |
| Hisservice/besiktning             | 55 985           | 53 290           |
| Övriga driftskostnader            | 3 746            | 6 499            |
| Reparationer                      | 44 935           | 115 143          |
| Hissreparationer                  | 24 241           | 14 649           |
| Planerat underhåll                | 59 375           | 0                |
| Fastighetsel                      | 228 418          | 250 799          |
| Uppvärmning                       | 439 410          | 387 349          |
| Vatten och avlopp                 | 158 881          | 151 634          |
| Avfallshantering                  | 136 280          | 125 352          |
| Försäkringskostnader              | 40 564           | 36 740           |
| Självrisker                       | 0                | 5 168            |
| Tomträttsavgäld                   | 357 550          | 305 800          |
| Kabel-TV                          | 18 884           | 17 732           |
| Bredband                          | 93 576           | 93 576           |
| Förbrukningsinventarier           | 9 198            | 17 115           |
| Förbrukningsmaterial              | 1 487            | 9 749            |
|                                   | <b>2 073 592</b> | <b>1 911 237</b> |

### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Telefoni                      | 11 705         | 7 196          |
| Datorkommunikation            | 0              | 793            |
| Hemsida                       | 3 135          | 0              |
| Föreningsgemensamma kostnader | 8 709          | 791            |
| Revisionsarvode               | 19 000         | 20 200         |
| Ekonomisk förvaltning         | 85 636         | 87 519         |
| Bankkostnader                 | 1 809          | 1 718          |
| Medlems-/föreningsavgifter    | 6 310          | 6 310          |
| Övriga förvaltningskostnader  | 1 312          | 2 266          |
|                               | <b>137 616</b> | <b>126 793</b> |

## Not 5 Personalkostnader

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 65 000        | 65 721        |
| Sociala avgifter | 18 000        | 17 518        |
|                  | <b>83 000</b> | <b>83 239</b> |

## Not 6 Byggnad

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 54 144 188         | 54 144 188         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>54 144 188</b>  | <b>54 144 188</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -11 462 039        | -10 920 597        |
| Årets avskrivningar                             | -541 442           | -541 442           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-12 003 481</b> | <b>-11 462 039</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>42 140 707</b>  | <b>42 682 149</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 77 000 000         | 77 000 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 82 000 000         | 82 000 000         |
|                                                 | <b>159 000 000</b> | <b>159 000 000</b> |

## Not 7 Markanläggning

|                                                 | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 148 242         | 148 242         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>148 242</b>  | <b>148 242</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -148 242        | -148 242        |
| Årets avskrivningar                             | 0               | 0               |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-148 242</b> | <b>-148 242</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

**Not 8 Maskiner, inventarier och installationer**

|                                            | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde maskiner        | 37 968            | 37 968            |
| Ingående anskaffningsvärde inventarier     |                   | 0                 |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>         | <b>37 968</b>     | <b>37 968</b>     |
| Ingående avskrivningar maskiner            | -37 968           | -37 968           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-37 968</b>    | <b>-37 968</b>    |
| Ingående anskaffningsvärde installationer  | 332 025           | 332 025           |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>         | <b>332 025</b>    | <b>332 025</b>    |
| Ingående avskrivningar installationer      | -244 642          | -211 786          |
| Ingående avskrivningar billaddare          |                   | -7 604            |
| Årets avskrivningar installationer         | -18 512           | -18 512           |
| Årets avskrivningar billaddare             | -6 740            | -6 740            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b> | <b>-269 894</b>   | <b>-244 642</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>            | <b>62 131</b>     | <b>87 383</b>     |

**Not 9 Solcellsanläggning**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 449 376           | 449 376           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>449 376</b>    | <b>449 376</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -147 338          | -102 400          |
| Årets avskrivningar                             | -44 938           | -44 938           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-192 276</b>   | <b>-147 338</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>257 100</b>    | <b>302 038</b>    |

**Not 10 Övriga fordringar**

|                            | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                | 721               | 3 425             |
| Avräkningskonto förvaltare | 1 602 305         | 2 292 714         |
|                            | <b>1 603 026</b>  | <b>2 296 139</b>  |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                               | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bredband                      | 7 798             | 7 203             |
| Hisservice                    | 8 344             | 7 924             |
| Fastighetsförsäkring          | 17 661            | 15 839            |
| Fastighetsjour/larmmottagning | 15 510            | 14 625            |
| Tomträttsavgäld               | 93 700            | 76 450            |
| Bostadsrätterna               | 6 310             | 6 310             |
| Ekonomiskförvaltning          | 22 149            | 21 407            |
| Payex                         | 0                 | 7 798             |
| Myrängens entr.&fast          | 0                 | 18 014            |
| Internet                      | 8 613             | 0                 |
|                               | <b>180 085</b>    | <b>175 570</b>    |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| <b>Långivare</b>                 | <b>Räntesats<br/>%</b> | <b>Datum för<br/>ränteändring</b> | <b>Lånebelopp<br/>2024-12-31</b> | <b>Lånebelopp<br/>2023-12-31</b> |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Nordea Hypotek                   | 3,538                  | 2025-04-17                        | 7 704 000                        | 7 704 000                        |
| Nordea Hypotek                   | 2,380                  | 2025-04-22                        | 7 600 000                        | 7 600 000                        |
| Nordea Hypotek                   | 4,300                  | 2026-04-15                        | 8 620 000                        | 8 620 000                        |
|                                  |                        |                                   | <b>23 924 000</b>                | <b>23 924 000</b>                |
| Kortfristig del av fastighetslån |                        |                                   | -15 304 000                      | -8 950 000                       |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av fastighetslån fördelas enligt nedan.

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kronor

Lån som förfaller till omsättning inom ett år: 15 304 000 kronor

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader                  | 164 835           | 117 051           |
| Styrelsearvoden                 | 41 937            | 65 721            |
| Sociala avgifter                | 10 773            | 17 518            |
| Revision                        | 17 324            | 19 462            |
| Fastighetsel                    | 28 623            | 32 838            |
| Fjärrvärme                      | 58 389            | 61 880            |
| Avfallskostnader                | 19 283            | 16 512            |
| Vatten och avlopp               | 26 896            | 21 996            |
| Snöröjning                      | 9 141             | 0                 |
| Städ                            | 5 724             | 5 493             |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 119 528           | 279 957           |
|                                 | <b>502 453</b>    | <b>638 428</b>    |

**Not 14 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 35 910 000        | 35 910 000        |
|                        | <b>35 910 000</b> | <b>35 910 000</b> |

Hägersten

Susanna Gross  
Ordförande

Hillevi Gillgren

Marcus Bäck

Maria-Therese Lilja

Min revisionsberättelse har lämnats

Barbro Lillkaas  
Auktoriserad revisor  
Actus revision AB

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2024\_BRF\_Isprinsessan.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-05 15:34:39

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                  |                                                      |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------|
|  | Barbro Elisabeth Lillkaas (19680301XXXX) Revisor     | 2025-05-05 15:34:39 |
|  | My Hillevi Gillgren (19830902XXXX) Styrelsemedlem    | 2025-05-05 08:24:17 |
|  | Susanna Nathalie Gross (19820616XXXX) Styrelsemedlem | 2025-05-05 08:27:10 |
|  | MARCUS BÄCK (19930707XXXX) Styrelsemedlem            | 2025-05-05 12:40:58 |
|  | MARIA-THERESE LILJA (19850308XXXX) Styrelsemedlem    | 2025-05-05 08:30:16 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_BRF\_Isprinsessan.pdf (677489 byte)

90C3C57C38A0BBD6B19152CF9A1729F9B9EDA790295027832FD49EAE0C91EF2B34E43DC04E39FB17587D  
BCC960EDDB07F5C6D6CFDBAF2E8CDF753E21234931CD

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen

#### Isprinsessan

Org.nr 769601-0284

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Isprinsessan för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Isprinsessan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signering

Barbro Lillkaas

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 15:32

SENT BY OWNER:

Barbro Lillkaas • 05.05.2025 15:30

DOCUMENT ID:

rk7caElege

ENVELOPE ID:

HkM56NlXgx-rk7caElege

DOCUMENT NAME:

2403 Revisionsberättelse Brf Isprinsessan.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                    | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. Barbro Elisabeth Lillkaas |  Signed | 05.05.2025 15:32 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1968/03/01) |
| barbro@actusrevision.se      | Authenticated                                                                            | 05.05.2025 15:32 | Low    | IP: 78.82.216.106                |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed