



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Lillprinsen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lillprinsen med säte i Malmö org.nr. 769611-9796 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Frosta 2	2015-02-12	1939

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024/12/31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	508
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 116
5	lägenheter (hyresrätt)	285
Totalt 63 objekt		4 909

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 12 st 2 rok, 25 st 3 rok, 12 st 4 rok, 1 st 5 rok, 5 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per-Göran Green	Ordförande	2015-02-23	2023-06-15
Per-Göran Green	Ledamot	2015-02-24	
Mattias Kristiansson	Ordförande	2023-06-15	
Mattias Kristiansson	Ledamot	2021-06-15	
Uno Ingvarsson	Ledamot	2020-08-12	2023-06-15
Martin Sundberg	Ledamot	2019-06-13	
Emily Leisnert	Ledamot	2023-06-15	
Lina Martinell	Ledamot	2023-06-15	2024-02-14
Evelina Andila	Ledamot	2021-06-15	2023-06-15
Sara Amani	Ledamot	2023-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Mattias Kristiansson, Emily Cocke Leisnert och Sara Amani.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per-Göran Green, Mattias Kristiansson och Martin Sundberg.

Revisorer har varit Borevision AB.

Valberedning har varit Dan Johansson och Fredrik Odder valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 09/06/2023. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%,
fr.o.m. 2023-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-09.

Under hösten 2023 har föreningen gjort en komplett relining, utfört av ISAB. Utöver detta stora projekt har föreningen endast utfört sedvanligt underhåll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**2022**

Grovstädning av trapphusen
Trapporna i alla trapphus grovstädades med maskin.

2020

Grindar
Grindar installerades mot Lundbergsgatan och Regementsgatan.
Gårdsrenovering
Renovering av cykelparkering, rabatter samt byte av marksten.
Sopstation
Ny station för sopsortering flyttad och placerad vid Lundbergsgatan.
Den södra tvättstugan
Helrenovering inklusive två nya tvättmaskiner samt en torktumlare.

2018

Fasadrenovering
Fasad- och balkongrenovering slutbesiktigad.
Gästlokal
Renovering av gästlokal, på hörnet vid Lundbergsgatan.
Nytt kök, badrum och nya ytskikt.
Den norra tvättstugan
Två nya tvättmaskiner och en ny mangel.

2017

Fasadrenovering
Renovering av fasad och samtliga 61 balkonger.
Ny fasadplåt kring alla fönster och balkonger.
Grindar
Nya grindar med lås till källartrapporna.
Den södra tvättstugan
Ny tvättmaskin.

2016

Trapphus
Samtliga trapphus (3 st) har renoverats och målats.
Byte av armatur i trapphus, vind och källare.
Nya säkerhetsdörrar och postboxar.
Ventiler
Byte av ventiler för vattenledare.
Avlopp
Underhållsspolning av avlopp.
Bredband
Kollektivt bredbandsavtal med Ownit Bredband AB.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**2024**

OVK-besiktning

2025

Underhåll av träfönster, utsida, samt entrepartier

2026

Byte av elsystem

2027Lagning av trappor
Måla betonggolvet och -räcken på balkongerna
OVK-besiktning**2028**

Avloppsledning, rensning, nät och mark per lgh

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtit och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 16 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 75.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	209	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 611	16 375	16 452	16 516	16 555
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	16 298	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	25	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	193	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	592	610	604	604	576
Årsavgifter/totala intäkter, %	68	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	874	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 137	4 029	3 478	3 740	3 841
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 715	-1 058	-2 920	-2 429	-2 551
Soliditet, %	47	47	45	49	47

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I de nyckeltal som har 0 (noll) i kolumnerna ovan innebär att nyckeltalet inte varit redovisat tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett

indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde är negativt, vilket beror på det reliningprojekt som utförts under året. De likvida medlen minskar med 2 215 737 kr. Dock har vi fortsatt över 5 miljoner kr i likviditet. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 209 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet beslutade styrelsen i slutet av 2023 att höja föreningens avgifter med 10% från och med den 1 januari 2024.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	78 466 247	0	1 020 871	79 487 118
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	5 906 372	0	529 129	6 435 501
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	538 743	0	-208 756	329 987
S:a bundet eget kapital, kr	84 911 362	0	1 341 244	86 252 606
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-18 827 009	-1 058 495	208 756	-19 676 749
Årets resultat, kr	-1 058 495	1 058 495	-1 714 841	-1 714 841
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-19 885 504	0	-1 506 085	-21 391 590
S:a eget kapital, kr	65 025 858	0	-164 841	64 861 016

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 129 000 kr samt ianspråktagande skett med 337 756 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-19 885 504
Årets resultat, kr	-1 714 841
Reservation till underhållsfond, kr	-129 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	337 756
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-21 391 589

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-21 391 589
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	4 136 752	3 806 076
Övriga intäkter	3	152 591	222 798
		4 289 343	4 028 874
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-245 359	-207 200
Planerat underhåll	5	-337 756	-222 916
Fastighetsavgift/skatt		-127 742	-120 794
Driftskostnader	6	-1 332 742	-1 265 842
Övriga kostnader	7	-282 366	-207 406
Personalkostnader	8	-298 349	-280 696
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 427 302	-1 945 816
		-5 051 616	-4 250 670
Rörelseresultat		-762 273	-221 796
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 169	5 378
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 003 737	-842 078
		-952 568	-836 700
Årets resultat		-1 714 841	-1 058 495

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	129 865 425	126 940 050
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	60 564
		129 865 425	127 000 614
Summa anläggningstillgångar		129 865 425	127 000 614
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		15	0
Avräkningskonto HSB Malmö		2 893 494	6 335 441
Övriga fordringar	11	127 329	103 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	103 962	94 152
		3 124 800	6 532 725
<i>Kassa och bank</i>		4 840 328	4 356 511
Summa omsättningstillgångar		7 965 128	10 889 236
SUMMA TILLGÅNGAR		137 830 553	137 889 850

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 487 118	78 466 247
Uppåtelseavgifter		6 435 501	5 906 372
Fond för yttre underhåll	13	329 987	538 743
		86 252 606	84 911 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-19 676 749	-18 827 009
Årets resultat		-1 714 841	-1 058 495
		-21 391 590	-19 885 504
Summa eget kapital		64 861 016	65 025 858
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	0	66 070 345
Summa långfristiga skulder		0	66 070 345
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	71 725 345	5 995 000
Leverantörsskulder		381 708	107 133
Aktuella skatteskulder		11 118	1 384
Övriga skulder	17	3 072	3 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	848 294	687 058
Summa kortfristiga skulder		72 969 537	6 793 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 830 553	137 889 850

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 714 841	-1 058 495
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 427 302	1 945 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		712 461	887 321
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-34 022	-17 310
Förändring av leverantörsskulder		0	3 529
Förändring av kortfristiga skulder		445 545	-54 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 123 984	819 229
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 292 115	-8 313
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 292 115	-8 313
Finansieringsverksamheten			
Försäljning av lägenhet		1 550 000	0
Amortering av lån		-340 000	-340 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 210 000	-340 000
Årets kassaflöde		-2 958 131	470 916
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		10 691 953	10 221 035
Likvida medel vid årets slut		7 733 822	10 691 951

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kassaflödesanalysen är beräknad enligt den indirekta metoden.
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 71 år.
Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,46 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 906 286	2 683 332
Hysesintäkter	1 159 384	1 122 744
Bredbandsabonnemang och IP-telefoni, ej moms	42 705	0
Vatten ej moms	342	0
Uppvärmning ej moms	21 660	0
Kabel-TV, ej moms	6 375	0
	4 136 752	3 806 076

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme, el, vatten, sophantering, abonnemang för tv, bredband och upplåtelse av parkeringsplats, upplåtelse av garageplats.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Bredband	0	42 900
Årsavgift vatten	0	456
Årsavgift värme	0	22 992
Kabel TV	0	7 140
Erhållna bidrag	22 746	0
Ersättning från försäkringsbolag	0	104 499
Övriga intäkter	69 245	44 811
Övriga fakturerade kostnader	60 600	0
	152 591	222 798

I posten "Övriga intäkter" ingår intäkter från uthyrning av gästrum, överlåtelse- och pantsättningsavgifter mm.

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Löpande underhåll lokaler	0	10 385
Löpande underhåll av bostäder	4 450	6 885
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	17 062	0
Löpande underhåll tvättutrustning	18 756	25 564
Löpande underhåll av installationer	10 151	0
Löpande underhåll Va/sanitet	9 516	0
Löpande underhåll värme	0	1 003
Löpande underhåll ventilation	14 491	12 230
Löpande underhåll el	0	20 187
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	2 356
Löpande underhåll av hissar	9 924	0
Reparation av markytor	2 640	11 977
Reparation försäkringsärende	158 368	116 613
	245 358	207 200

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll lokaler	107 697	118 622
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	48 259	13 074
Planerat uh bostäder	181 800	0
Planerat uh el/tele	0	91 219
	337 756	222 915

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	111 452	120 979
El	82 665	102 027
Uppvärmning	675 898	611 619
Vatten	190 991	169 935
Sophämtning	89 646	85 156
Övriga avgifter	182 089	176 125
	1 332 741	1 265 841

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	105 392	109 912
Revisionsarvoden	14 625	14 000
Avgifter för juridiska åtgärder	44 378	20 500
Övriga kostnader	117 971	62 994
	282 366	207 406

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	111 450	106 500
Ersättningar till övriga förtroendevalda	0	2 000
Löner och ersättningar	140 700	134 656
	252 150	243 156
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	46 199	37 540
	46 199	37 540
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	298 349	280 696

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 041 879	98 041 879
Årets investeringar relining	5 352 677	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 394 556	98 041 879
Ingående avskrivningar	-22 761 549	-20 815 733
Årets avskrivningar	-2 427 302	-1 945 816
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 188 851	-22 761 549
Mark	51 659 720	51 659 720
Utgående värde mark	51 659 720	51 659 720
Bokfört värde byggnader och mark	129 865 425	126 940 050
Taxeringsvärden byggnader	43 218 000	43 218 000
Taxeringsvärden mark	51 340 000	51 340 000
	94 558 000	94 558 000

2021 gjordes för höga avskrivningar på byggnaden med 463 645 kr, dessa har återförts under 2022.

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 564	52 252
Årets investering i relining	0	8 312
Omklassificeringar	-60 564	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	60 564
Utgående redovisat värde	0	60 564

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	137 963	103 132
Skattefordring avseende aktuell skatt	4 155	0
Kortfristiga fordringar hos anställda	-14 789	0
	127 329	103 132

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	84 955	75 341
Bredband	7 410	7 410
Tele 2	7 130	6 935
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 467	4 466
	103 962	94 152

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	538 743	577 659
Avsättning	129 000	184 000
Ianspråktagande	-337 756	-222 916
	329 987	538 743

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	73 202 900	73 202 900
	73 202 900	73 202 900

Not 15 Skulder till kreditinstitut

6 016 483 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 282 839 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	71 725 345	5 995 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	66 070 345
	71 725 345	72 065 345

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,27	2024-01-30	33 750 000	33 750 000
Stadshypotek	4,96	2024-09-05	5 655 000	5 715 000
Stadshypotek	0,99	2024-01-30	32 320 345	32 600 345
			71 725 345	72 065 345

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	2 000	2 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	1 072	1 072
	3 072	3 072

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	145 151	139 275
Förutbetalda hyror och avgifter	390 408	363 390
Övriga upplupna kostnader	74 482	64 976
Beräknat arvode för revision	15 000	14 000
Upplupen el	7 982	13 236
Upplupen värme	94 015	84 994
Upplupen sophämtning	1 842	2 047
Upplupen fastighetsförvaltning	0	5 140
Upplupna kostnader relining	119 412	0
Korr örestutjämning	2	0
	848 294	687 058

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mattias Kristiansson
Ordförande

Martin Sundberg

Sara Amani

Per-Göran Green

Emily Leisnert

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

Valon Gashi
Revisor från BoRevision i Sverige AB
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lillprinsen, org.nr. 769611-9796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillprinsen för räkenskapsåret 2023.

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 31 december 2023 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.

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 vårt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lillprinsen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Malmö den / 2024

.....
Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.