



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2017 – 31/12 2017

**BRF  
LILLPRINSEN  
I MALMÖ**



## KALLELSE

Medlemmarna i Brf Lillprinsen

kallas härmed till ordinarie föreningsstämma 2018-05-24 kl. 18.00.

På stämman tas första beslutet om nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

**Lokal: HSB:s kontor i Turning Torso, Malmö. Anmälan i receptionen på bottenvåningen.**

---

---

## DAGORDNING:

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande och godkännande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika val av rösträknare.
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Nya stadgar. Information om och första beslut om att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen (minst enkel majoritet krävs).
9. Styrelsens årsredovisning
10. Revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
12. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisor och eventuell suppleant
17. Val av valberedning
18. Inkomna motioner
19. Avslutning



# ÅRSREDOVISNING

## BRF LILLPRINSEN

Org. Nr 769611-9796.

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2017-01-01 – 2017-12-31**

föreningens tredje verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med hyresrätt till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheten förvärvades av dödsboet efter Ulla Åberg, för 130.000.000,- 2015-02-12.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1939 på fastigheten Malmö Frosta 2, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Regementsgatan 56, 217 48 Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	2
2	12
3	25
4	12
5,6	6
Totalt:	57
Lokaler, hyresrätt	6

Total lägenhetsyta 4401 kvm

Total lokalyta 508 kvm

Lägenheternas medelyta 77,2 k

*df*

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2017.

Närvarande var 18 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Per-Göran Green
Vice ordförande	Lars Berntson
Ledamot/sekreterare	Sarah Grönvall
Ledamot	Charlotta Bratt
Suppleant	Ingrid Mauritsson
Suppleant	Uno Ingvarsson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per-Göran Green, Lars Berntson och Sarah Grönvall samt suppleanterna Ingrid Mauritsson och Uno Ingvarsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Per-Göran Green, Lars Berntson, Sarah Grönvall, Charlotta Bratt.

### **Revisorer**

BoRevision

### **Valberedning**

Anna Odder Milstam, Gunnel Sjöberg.

### **Vicevärd**

Uno Ingvarsson

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Renovering av fasaden och samtliga 61 balkonger.

Ny fasadplåt kring alla fönster och balkonger.

Grindar har satts upp vid källartrapporna.

Ny tvättmaskin i gamla tvättstugan.

Obligatorisk Ventilations Kontroll ( OVK) genomförd.

Löpande brandskyddsarbete genomfört.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2017-12-14.

*dt*

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

År 2018, byte av marksten, ny värmeanläggning, nytt miljöhus.

År 2019, Relining av avlopp.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 662 kr/kvadratmeter bostadslägenhetsyta.

Styrelsen anser att årsavgifterna inte ska behöva höjas de närmaste åren under förutsättning att inget oförutsett inträffar, utöver det som finns i underhållsplanen.

Föreningens banklån består av ett lån på 33.750.000 bundet i tre år, räntesats 1,20 %, am.fritt. Ett lån på 33.452.252 bundet i tre år, räntesats 1,20 % med amortering 27.839 per kvartal och ett lån på 6.000.000 STIBOR 3 mån 0,90 % med amortering 15.000 per kvartal. Total låneskuld 73.202.252 per bokslutsdagen.

### **Kommentarer till Årets resultat**

Med tanke på de stora renoveringar och underhållsåtgärder som genomförts under 2017 så anser vi att föreningen har en god ekonomi och hög likviditet. Målsättningen är också att i framtiden amortera i samband med försäljning av hyresrätter. Föreningen har nio hyresrätter kvar, med ett uppskattat marknadsvärde på ca 20 miljoner.

### **Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning**

Charlotta Bratt valdes in som ny ordinarie styrelsemedlem på årsstämman 2017, efter Michel Kronenberg, som flyttade från fastigheten.

### **Väsentliga avtal**

Brf Lillprinsen äger själv marken till fastigheten.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Vi ser inga väsentliga risker under de närmaste åren.

### **Medlemsinformation**

Föreningen har inte sålt några lägenheter under 2017. Vid årets utgång hade föreningen 48 brf lägenheter och 9 hyreslägenheter.

*df*

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgift.	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 039 925 kr	2 712 408 kr	29 618 kr	-1 152 088 kr	-3 890 835 kr
Resultatdisp. under året				-3 890 835 kr	3 890 835 kr
lanspråktagan. 2017 av yttre fond			-95 100 kr	95 100 kr	
Avsättning år 2017 yttre fond			541 000 kr	-541 000 kr	
Årets resultat					-2 380 914 kr
Belopp vid årets slut	74 039 925 kr	2 712 408 kr	475 518 kr	-5 488 823 kr	-2 380 914 kr

**Ekonomisk ställning och resultat**

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning

**3-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 098	4 013	3 302
Rörelsens kostnader	-5 832	-7 358	-3 916
Finansiella poster, netto	-647	-546	-508
Årets resultat	-2 381	-3 891	-1 122

Likvida medel & fin. placeringar	6 299	9 291	3 268
Skulder till kreditinstitut	73 202	67 314	68 450
Fond för yttre underhåll	476	29	42
Balansomslutning	145 436	140 520	137 674
Fastighetens taxeringsvärde	77 707	77 707	61 401
Soliditet %	48%	51%	50%

Alla belopp i kronor			
Räntekostnad/kr/kvm	148	135	116
Låneskuld/kr/kvm	16 633	15 295	15 553
Avgift per kvm/kr	575	556	437



**Förslag till resultatdisposition**

**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat	-5 488 823
Årets resultat	-2 380 914
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-7 869 737</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	-7 869 737
-------------------------	------------

*ok*



## Brf Lillprinsen

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Nettoomsättning</b>	Not 1	<b>4 097 597</b>	<b>4 012 869</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift	Not 2	-1 117 862	-1 208 629
Personalkostnader och arvoden	Not 3	-505 980	-569 256
Löpande underhåll	Not 4	-352 543	-1 364 956
Periodiskt underhåll	Not 5	-95 100	-280 907
Övriga externa kostnader	Not 6	-265 732	-454 133
Fastighetsskatt/avgift		-113 340	-6 510
Avskrivningar	Not 7	-3 381 035	-3 472 428
Summa fastighetskostnader		-5 831 591	-7 356 819
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 733 994</b>	<b>-3 343 950</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 382	46 590
Räntekostnader och liknande resultatposter		-650 302	-593 475
Summa finansiella poster		-646 920	-546 885
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 380 914</b>	<b>-3 890 835</b>
<b>Tilläggsupplysning</b>			
<b>Årets resultat</b>		-2 380 914	-3 890 835
Avsättning underhållsfond		-541 000	-269 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		95 100	280 907
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-445 900	11 907
<b>Överskott</b>		<b>-2 826 814</b>	<b>-3 878 928</b>



**Brf Lillprinsen**

<b>Balansräkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 8	138 864 663	131 009 154
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	0	89 534
		<u>138 864 663</u>	<u>131 098 688</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>138 864 663</u>	<u>131 098 688</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		85 319	123 662
Avräkningskonto HSB Malmö		4 961 382	1 261 093
Övriga fordringar	Not 11	109 754	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	77 373	6 739
		<u>5 233 828</u>	<u>1 391 516</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		<u>1 337 437</u>	<u>8 029 588</u>
		<u>1 337 437</u>	<u>8 029 588</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 571 265</u>	<u>9 421 104</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>145 435 928</b></u>	<u><b>140 519 792</b></u>

OK

**Brf Lillprinsen****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

*Bundet eget kapital*

Insatser

74 039 925

74 039 925

Upplåtelseavgifter

2 712 408

2 712 408

Fond för yttre underhåll

475 518

29 618

77 227 85176 781 951*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-5 488 823

-1 152 088

Årets resultat

-2 380 914

-3 890 835

-7 869 737-5 042 923

Summa eget kapital

69 358 11471 739 028**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

73 090 89667 178 073

73 090 896

67 178 073

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

111 356

135 535

Leverantörsskulder

1 905 192

149 711

Aktuell skatteskuld

227 055

112 644

Övriga skulder

Not 16

94 782

94 677

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

648 5341 110 125

2 986 919

1 602 692

Summa skulder

76 077 81568 780 765**Summa eget kapital och skulder****145 435 928****140 519 792**

## Brf Lillprinsen

### Noter

#### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 76 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 3,54 %

#### Inventarier

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

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Övrigt

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

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få.

Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2017.

## Brf Lillprinsen

Noter Resultaträkningen		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter bostäder	2 530 236	2 445 924
	Hysesintäkter	1 131 427	1 239 244
	Årsavgift vatten	576	576
	Årsavgift värme	27 840	30 260
	Övriga intäkter	407 518	296 865
	<b>Summa</b>	<b>4 097 597</b>	<b>4 012 869</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	56 398	122 972
	El	82 197	69 672
	Uppvärmning	666 020	618 840
	Vatten	119 470	145 750
	Sophämtning	47 527	77 173
	Övriga avgifter	146 250	174 222
	<b>Summa</b>	<b>1 117 862</b>	<b>1 208 629</b>
<b>Not 3</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Styrelsearvode	92 200	89 000
	Löner och andra ersättningar	1 998	0
	<b>Summa</b>	<b>94 198</b>	<b>89 000</b>
	Löner och ersättningar	284 660	246 049
	Uttagskatt	0	83 300
	Övriga kostnader anställda	0	51 509
	<b>Summa</b>	<b>284 660</b>	<b>380 858</b>
	Sociala kostnader	127 122	99 399
	<b>Summa</b>	<b>127 122</b>	<b>99 399</b>
	<b>Totalt</b>	<b>505 980</b>	<b>569 256</b>
	Medeltalet anställa under räkenskapsåret 1 person		
<b>Not 4</b>	<b>Löpande underhåll</b>		
	Material i löpande underhåll	9 939	29 434
	Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	6 655	766 066
	Löpande underhåll tvättutrustning	17 070	3 257
	Löpande underhåll av installationer	22 473	27 413
	Löpande underhåll Va/sanitet	29 837	77 176
	Löpande underhåll värme	14 967	0
	Löpande underhåll ventilation	51 464	12 985
	Löpande underhåll el	982	16 295
	Löpande underhåll tele/tv/porttelefon	17 653	4 354
	Löpande underhåll hissar	4 504	25 757
	Löpande underhåll huskropp utvändigt	0	78 612
	Löpande underhåll markytor	0	38 334
	Försäkringsskador	176 999	285 273
	<b>Summa</b>	<b>352 543</b>	<b>1 364 956</b>
<b>Not 5</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Periodiskt underhåll lokaler	12 500	0
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	45 350	0
	Periodiskt underhåll va/sanitet	0	112 102
	Periodiskt underhåll el	0	168 805
	Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	37 250	0
	<b>Summa</b>	<b>95 100</b>	<b>280 907</b>

**Brf Lillprinsen**

		2017-01-01	2016-01-01
<b>Noter Resultaträkningen</b>		2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förvaltningsarvoden	84 775	118 502
	Revisionsarvoden	10 250	22 500
	Övriga externa kostnader	170 707	313 131
	<b>Summa</b>	<b>265 732</b>	<b>454 133</b>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	3 381 035	3 472 428
	<b>Summa</b>	<b>3 381 035</b>	<b>3 472 428</b>



## Brf Lillprinsen

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 8 Byggnader och Mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	84 594 564	82 052 508
Omklassificering	11 236 544	2 542 056
Utrangering fasad	-432 554	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 398 554	84 594 564
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-5 245 130	-1 772 702
Årets avskrivningar	-3 381 035	-3 472 428
Utrangering fasad	432 554	0
Utgående avskrivningar	-8 193 611	-5 245 130
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>87 204 943</b>	<b>79 349 434</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	51 659 720	51 659 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 659 720	51 659 720
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>51 659 720</b>	<b>51 659 720</b>
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>138 864 663</b>	<b>131 009 154</b>
Taxeringsvärde för:		
Byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
Byggnad - lokaler	2 557 000	2 557 000
	44 557 000	44 557 000
Mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
Mark - lokaler	1 150 000	1 150 000
	33 150 000	33 150 000
Taxeringsvärde totalt	77 707 000	77 707 000
<b>Not 10 Pågående byggnation</b>		
Ingående anskaffningsvärde	89 534	2 324 369
Årets investeringar	-89 534	-2 234 835
<b>Pågående nyanläggningar</b>	<b>0</b>	<b>89 534</b>

## Brf Lillprinsen

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	109 754	22
	<b>109 754</b>	<b>22</b>

<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 373	6 739
	<b>77 373</b>	<b>6 739</b>

Not 13 Förändring av eget kapital	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	74 039 925	2 712 408	29 618	-1 152 088
Resultatdisponering under året				-3 890 835	3 890 835
lanspråkstagande 2017 av yttre fond			-95 100	95 100	
Avsättning år 2017 yttre fond			541 000	-541 000	
Årets resultat					-2 380 914
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>74 039 925</b>	<b>2 712 408</b>	<b>475 518</b>	<b>-5 488 823</b>	<b>-2 380 914</b>

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	132464	1,20%	2020-01-30	33 750 000	0
Stadshypotek	179955	0,90%	2018-03-04	6 000 000	0
Stadshypotek	190617	0,74%	2018-02-12	33 452 252	111 356
				73 202 252	111 356

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **73 090 896**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 72 645 472  
 Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej  
 Genomsnittsränta vid årets utgång 0,97%

39 452 252 kr av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga

## Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>	<b>73 202 900</b>	<b>72 405 900</b>
<b>Eventualförpliktelser</b>	Inga	Inga

OK

## Brf Lillprinsen

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	111 356	135 535
<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	4 790	4 748
Arbetsgivaravgifter	6 692	6 630
Mervärdesskatt	83 300	83 300
	<b>94 782</b>	<b>94 677</b>
<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	71 256	80 532
Övriga upplupna kostnader	305 340	769 344
Förutbetalda hyror och avgifter	271 938	260 249
	<b>648 534</b>	<b>1 110 125</b>

Malmö 2,5 - 2018


Per-Göran Green



Lars-Ingvar Berrtsson



Sarah Grönvall



Charlotta Bratt

Vår revisionsberättelse har <sup>7</sup> / 5 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning


BoRevision AB

Hoda Fakhro

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillprinsen för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 på fel.

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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. *HR*

## 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 Brf Lillprinsen för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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.

### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision AB är inte vid namn vald av stämman.

### 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 revisionsssed 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 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 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. *H*

Malmö den 7/5 2018



Hoda Fakhro

BoRevision AB

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och noter som i siffror visar verksamheten.

## **Resultaträkning**

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

## **Intäkt**

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

## **Kostnader**

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

## **Årets resultat**

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

## **Tillgång**

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

## **Fordringar**

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga fordringar, utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkt som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskifte och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

## **Anläggningstillgång**

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

## **Omsättningstillgång**

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

Behållningen på detta konto utgör föreningens kassamedel som förvaltas av HSB Malmö. HSB Malmö betalar ränta till bostadsrättsföreningen på dessa medel.

## **Eget kapital**

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativt.

## **Avsättning**

Som avsättning upptas förpliktelser som är ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Detta till skillnad från poster som redovisas som skulder, som i princip är säkra med avseende på såväl belopp som tidpunkt för infriande.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt normalstadgarna skall avsättning ske enligt antagen underhållsplan. Saknas underhållsplan skall avsättning ske med 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus.

## **Fond för inre underhåll**

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

## **Skuld**

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Motsatsen, långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

## **Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt**

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

## **Ställda säkerheter**

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Ansvarsförbindelser**

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande (föreningsavgäld) – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

## **Föreningsavgäld**

För att tillgodose nödvändig kapitalbildning inom HSB-föreningen skall bostadsrättsföreningen erlagga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

## **Balansomslutning**

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

## **Noter**

Innehåller upplysningar som är relevant för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

## **Räkenskapsår**

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

## **Periodisering**

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

## **Kassaflödesanalys**

Innehåller upplysningar om föreningens in-och utbetalningar under en bokslutsperiod. Betalningarna hänförs till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Uppdelningen av kassaflödet i kategorier skall ger information för bedömning av respektive in och utbetalningar och därmed likviditetssituation för föreningen.











Årsredovisningen är framställd av HSB Malmö i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat förvaltningsavtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Malmö bistår bostadsrättsföreningar – även andra än HSB bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom bl a löpande bokföring, upprättande av årsredovisning, långtidskalkyl, årsbudget, likviditetsbudget och underhållsplan enligt Repab.

HSB Malmö ek för, HSB Turning Torso, 211 15 Malmö, tfn 010 - 442 30 00.