



ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

**BRF
LILLPRINSEN
I MALMÖ**

Styrelsen för Brf Lillprinsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar 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.

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. Lägenhetens medelyta 77,2 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03
Närvarande var 17 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Per-Göran Green
Vice ordförande	Martin Sundberg
Sekreterare	Mattias Kristiansson
Ledamot	Uno Ingvarsson
Ledamot	Evelina Andila
Ledamot	Selver Gurbuz

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per-Göran Green och Uno Ingvarsson. Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Per-Göran Green, Martin Sundberg, Uno Ingvarsson , Mattias Kristiansson.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Anna Odder Milstam och Charlotta Bratt.

Vicevärd

Uno Ingvarsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Brandskyddsinventering, verkställd hösten 2021

Åtgärdat läcka på södra takterassen, verkställd hösten 2021

Totalrenovering av gamla Ostkällaren-lokalen samt uthyrning till Butik Hedvig, verkställd hösten 2021

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2021-12-10.

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

Relining av hela fastigheten. Påbörjas 2023-05-02. Avslut 2023-10-30. Inget arbete får utföras i lägenheter mellan v 28-32. Kontraktssumma: 3 mio 793,000 kronor plus moms.

Planerade åtgärder ska finansieras med likvida medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 604 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 72 405 345 kr. Under året har föreningen amorterat 282 839 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 256 år.

Byte av kontoplan

Under 2021 har HSB Malmö bytt kontoplan. Den började gälla fr o m mitten av november månad 2021 men hela året är översatt till ny kontoplan. Detta betyder t ex att konto kan ha fått nytt nummer, ev. ändrad text, konto kan ha slagits ihop men även att vissa konto är oförändrade. I årsredovisningen har även föregående år migrerats för att möjliggöra jämförelse mellan åren.

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 74 medlemmar (74 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 477	3 740	3 841	3 990	4 098
Rörelsens kostnader	-5 639	-5 394	-5 537	-6 080	-5 832
Finansiella poster, netto	-758	-841	-855	-838	-647
Årets resultat	-2 920	-2 494	-2 551	-2 929	-2 381
Likvida medel & fin placeringar	10 221	10 233	5 623	3 835	6 299
Skulder till kreditinstitut	72 405	72 688	72 860	73 031	73 202
Fond för yttre underhåll	577	730	919	495	476
Balansomslutning	133 361	142 199	139 620	140 434	145 436
Fastigheternas taxeringsvärde	86 993	86 993	86 993	77 707	77 707
Soliditet %	45	49	47	47	48
Räntekostnad kr/kvm	156	192	196	192	148
Låneskuld kr/kvm	14 749	16 516	16 555	16 594	16 633
Avgift kr/kvm	604	604	576	575	575

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 466 247	5 906 372	729 850	-13 603 942	-2 494 143	69 004 384
Disposition av föregående års resultat:				-2 494 143	2 494 143	0
Avsättning yttre fond 2021			241 000	-241 000		0
I anspråkstagande yttre fond			-393 191	393 191		0
Årets resultat					-2 920 031	-2 920 031
Belopp vid årets utgång	78 466 247	5 906 372	577 659	-15 945 894	-2 920 031	66 084 353

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-15 945 894
årets förlust	-2 920 031
	-18 865 925

behandlas så att i ny räkning överföres	-18 865 925
	-18 865 925

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	3 374 292	3 569 104
Övriga intäkter	3	103 442	171 160
		3 477 734	3 740 264
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-482 121	-310 084
Planerat underhåll	5	-393 190	-291 815
Fastighetsavgift/skatt		-123 708	-119 196
Driftskostnader	6	-1 227 400	-1 082 184
Övriga kostnader	7	-258 047	-459 339
Personalkostnader	8	-281 759	-257 835
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 873 106	-2 873 111
		-5 639 331	-5 393 564
Rörelseresultat		-2 161 597	-1 653 300
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 024	5 096
Räntekostnader och liknande resultatposter		-763 456	-845 940
		-758 432	-840 844
Årets resultat		-2 920 031	-2 494 143

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	128 885 866	131 758 972
Pågående nyanläggningar och förskott	10	52 252	0
		128 938 118	131 758 972
Summa anläggningstillgångar		128 938 118	131 758 972
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		4 799 052	3 794 079
Övriga fordringar	11	98 904	99 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	90 806	108 079
		4 988 762	4 001 735
<i>Kassa och bank</i>		5 421 982	6 438 714
Summa omsättningstillgångar		10 410 744	10 440 449
SUMMA TILLGÅNGAR		139 348 862	142 199 421

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 466 247	78 466 247
Uppåtelseavgifter		5 906 372	5 906 372
Fond för yttre underhåll	13	577 659	729 850
		84 950 278	85 102 469
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-15 945 894	-13 603 942
Årets resultat		-2 920 031	-2 494 143
		-18 865 925	-16 098 085
Summa eget kapital		66 084 353	69 004 384
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	66 388 862	33 750 000
Summa långfristiga skulder		66 388 862	33 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	6 016 483	38 938 184
Leverantörsskulder		169 978	76 167
Aktuella skatteskulder		13 554	13 113
Övriga skulder	17	6 601	2 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	669 031	414 926
Summa kortfristiga skulder		6 875 647	39 445 037
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		139 348 862	142 199 421

Kassaflödesanalys	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 920 031	-2 494 143
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 873 106	2 873 111
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-46 925	378 968
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	101 571
Förändring av kortfristiga fordringar		23 272	-16 745
Förändring av leverantörsskulder		0	-32 523
Förändring av kortfristiga skulder		346 986	-800 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten		323 333	-368 806
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-52 252	-891 613
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	5 350 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-52 252	4 458 387
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	520 460
Amortering av lån		-282 839	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-282 839	520 460
Årets kassaflöde		-11 758	4 610 041
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		10 232 793	5 622 753
Likvida medel vid årets slut		10 221 035	10 232 794

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 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 2021.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 72 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 2,92 %

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 459 721	2 657 352
Hysesintäkter	914 571	911 752
	3 374 292	3 569 104

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Bredband	42 900	42 902
Årsavgift vatten	456	570
Årsavgift värme	23 042	26 988
Kabel TV	7 140	7 225
Erhållna bidrag	0	5 527
Övriga intäkter ej moms	29 904	87 948
	103 442	171 160

Not 4 Reparationer

	2021	2020
Löpande underhåll av bostäder	34 176	3 904
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	47 234	64 900
Löpande underhåll tvättutrustning	13 074	27 479
Löpande underhåll av installationer	3 075	28 476
Löpande underhåll Va/sanitet	70 088	21 759
Löpande underhåll värme	8 969	0
Löpande underhåll ventilation	11 557	19 932
Löpande underhåll el	114 740	44 921
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	5 488	0
Löpande underhåll av hissar	1 366	13 462
Reparation av markytor	25 682	10 915
Löpande underhåll		31 339
Material i löpande underhåll		17 578
Löpande underhåll tele /TV/passagesystem	3 189	4 852
Reparation försäkringsärende	107 115	20 567
Reparation övrigt	36 369	
Öresutjämning	-1	
	482 121	310 084

Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll lokaler	260 177	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	84 626	38 363
Periodiskt underhåll tvättutrustning	48 388	0
Periodiskt underhåll installationer	0	14 950
Periodiskt underhåll värme	0	86 250
Planerat UH bostäder	0	8 750
Planerat UH VA/sanitet	0	7 031
Planerat UH Ventilation	0	87 006
Planerat UH el/tele	0	18 121
Material i periodiskt underhåll		31 344
	393 191	291 815

Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	94 926	85 497
El	83 943	60 773
Uppvärmning	647 183	544 223
Vatten	158 629	155 530
Sophämtning	82 018	74 034
Övriga avgifter	160 701	162 127
	1 227 400	1 082 184

Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvoden	84 232	85 390
Revisionsarvoden	13 125	11 616
Förlust fordringar	665	94 381
Övriga kostnader	68 382	92 255
Avgifter för juridiska åtgärder	68 472	105 128
Konsultarvoden	16 031	70 569
	250 907	459 339

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	102 300	100 200
Löner och ersättningar	141 076	118 552
	243 376	218 752
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	38 383	39 082
	38 383	39 082
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	281 759	257 834

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 041 879	97 150 266
Årets investeringar		891 613
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 041 879	98 041 879
Ingående avskrivningar	-17 942 627	-15 069 516
Årets avskrivningar	-2 873 106	-2 873 111
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 815 733	-17 942 627
Mark	51 659 720	51 659 720
Utgående värde mark	51 659 720	51 659 720
Bokfört värde byggnader och mark	128 885 866	131 758 972
Taxeringsvärden byggnader	43 444 000	43 444 000
Taxeringsvärden mark	43 489 000	43 489 000
	86 933 000	86 933 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Projektet relining väntas klart slutet på 2023 till en kostnad av ca 4,3 msek.

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investering i relining	52 252	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 252	0
Utgående redovisat värde	52 252	0

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	97 464	99 577
Skattefordring avseende aktuell skatt	5 325	0
Kortfristiga fordringar hos anställda	-3 885	0
	98 904	99 577

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	71 352	
Bredband	7 410	
Tele 2	6 823	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 221	108 079
	90 806	108 079

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	729 850	919 415
Avsättning	241 000	266 000
Ianspråktagande	-393 191	-455 565
	577 659	729 850

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
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.

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	6 016 483	38 938 184
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	66 388 862	33 750 000
	72 405 345	72 688 184

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,13	2024-01-30	33 750 000	33 750 000
Stadshypotek	0,908	2022-12-15	5 775 000	5 820 000
Stadshypotek	0,99	2024-01-30	32 880 345	33 118 184
			72 405 345	72 688 184

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	4 100	1 575
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	2 501	1 072
	6 601	2 647

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	121 894	105 507
Förutbetalda hyror och avgifter	334 948	61 869
Övriga upplupna kostnader	73 130	134 393
Beräknat arvode för revision	12 500	11 500
Upplupen el	13 322	5 539
Upplupen värme	106 561	92 590
Upplupen sophämtning	1 536	0
Upplupen fastighetsförvaltning	5 140	0
	669 031	411 398

Denna årsredovisning har signerats digitalt.

Malmö den 2022- -

Per-Göran Green
Ordförande
2022-05-05

Martin Sundberg

Uno Ingvarsson

Evelina Andila

Mattias Kristiansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -
2022-05-06

Camilla Bakklund
Revisor från BoRevision i Sverige AB
av föreningen vald revisor

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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2021 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 Brf Lillprinsen för räkenskapsåret 2021 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 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 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

Digitalt signerad av
2022-05-06

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

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.