

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lilla Isprinsessan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Linnéa Helen Ericson	Ledamot
Li Cornelia Gullaksen	Ledamot
Bo Karl Mikael Hallberg	Ledamot
Claes Pontus Österholm	Ledamot
Karolina Parezanovic	Ledamot
Johan Roger Petersson	Ledamot
Jonas Vinlund	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Andersson	Ordinarie Extern	Baker Tilly Stint AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Nixon Johansson Cáceres

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Isprinsessan 9	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

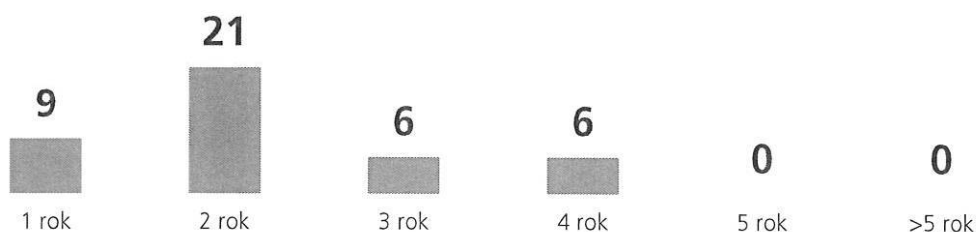
Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2005.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 460 m², varav 2 460 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering fönster	2018	Renoveringen lagd på is till dess takrenoveringen är klar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

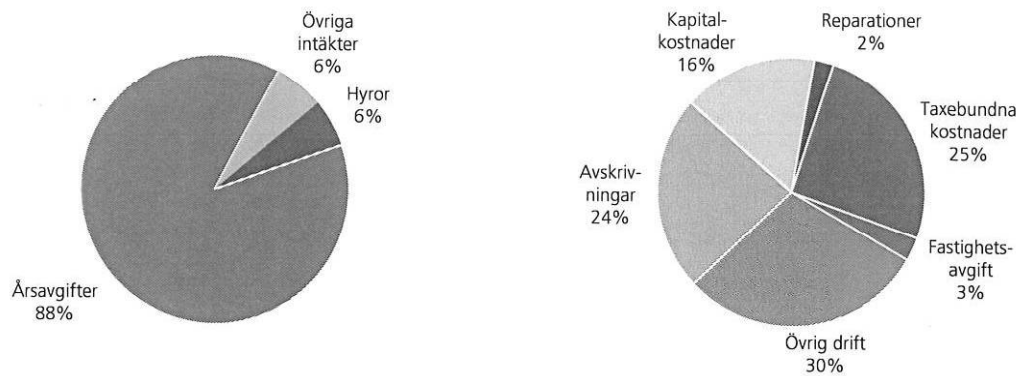
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Etcon
Lokalvård	Andersson & Johansson
Tvättmaskinservice	Entema
Hisskötsel	ALT

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018-2019	2017-2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 102 036	1 148 825
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 155 171	2 104 379
Finansiella intäkter	81	22
Minskning kortfristiga fordringar	49 301	4 700
Medlemsinsatser	0	3 134 000
	2 204 553	5 243 101
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 152 813	1 195 062
Finansiella kostnader	312 454	379 733
Minskning av långfristiga skulder	453 608	103 608
Minskning av kortfristiga skulder	51 663	611 487
	1 970 538	2 289 890
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 336 051	4 102 036
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	234 015	2 953 211

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har offerter tagits fram för renovering av husets tak, delvis tillsammans med grannföreningen Brf Skridskoprinsessan, som har en del av sitt tak i anslutning till taket som ska renoveras i Brf Lilla isprinsessan. En kontroll av taket har gjorts för att se vad som ska göras med oanvända ventilationsanordningar som måste tas bort från taket före renoveringen. Renoveringen förväntas starta under hösten 2019. Eftersom renoveringen av taket prioriteras har den tidigare planerade renoveringen av fönster lagts på is tills vidare. Föreningen har haft ett tillsynsbesök från Miljökontoret. En inspektion genomfördes och blev godkänd. En OVK, obligatorisk ventilationskontroll har gjorts och är godkänd. Under året har styrelsen försökt hitta lösningar för avfallshanteringen, så att matavfall ska kunna skiljas från övrigt hushållsavfall. Arbetet med detta fortsätter. Föreningen har haft två städdagar då medlemmar har hjälpt till att göra fint i gemensamma utrymmen samt på gården. Städ dagarna har avslutats med grillning och fika. Gräsklippning har skötts av några medlemmar. Under våren planterades växter i slänten utanför de nya lägenheterna. Växter ska också planteras utanför port 9 hösten 2019. En Facebookgrupp är startad som komplement till de övriga informationskanalerna: informationsblad och föreningens hemsida. Föreningen har bytt städbolag. Det nya bolaget, Andersson & Johansson, har förutom ordinarie städning bonat golven i korridorerna samt grovstädat i tvättstugan. Under året har årlig service gjorts av tvättstugan. Hissarna har också genomgått service och reparerats vid några tillfälle. Snöröjningen har skötts av Myrängens entreprenad efter gemensam upphandling med grannföreningen Brf Skridskoprinsessan. En skada i golvet i korridoren mellan port 7 och 9 samt en skada i gipsplattorna på en vägg i port 9 är reparerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	773	779*	782	782
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 229	9 414	10 100	10 145
Elkostnad/m ² totalyta	37	33	25	23
Värmekostnad/m ² totalyta	125	120	126	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	20	18	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	127	154	177	205
Soliditet (%)	63	62	59	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	239	78	-691	277
Nettoomsättning (tkr)	2 147	2 068	2 006	2 000

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 460 m² bostäder.

*Snittet 17/18 är beräknat på 1 050 779 kr/2 303 m² i sju månader och 792 944 kr/ 2 460 m² i fem månader.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 143 150	0	0	38 143 150
Upplåtelseavgifter	861 850	0	0	861 850
Fond för yttre underhåll	422 625	261 000	-113 375	275 000
S:a bundet eget kapital	39 427 625	261 000	-113 375	39 280 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 392 934	-261 000	191 874	-1 323 808
Årets resultat	238 878	238 878	-78 499	78 499
S:a ansamlad förlust	-1 154 056	-22 122	113 375	-1 245 309
S:a eget kapital	38 273 569	238 878	0	38 034 691

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	238 878
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 131 934
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-261 000
summa balanserat resultat	-1 154 056

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 154 056
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 146 928	2 067 707
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 243	36 672
Summa rörelseintäkter		2 155 171	2 104 379
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-961 098	-1 014 651
Övriga externa kostnader	Not 5	-146 205	-140 078
Personalkostnader	Not 6	-45 510	-40 333
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-451 107	-451 108
Summa rörelsekostnader		-1 603 920	-1 646 169
RÖRELSERESULTAT		551 251	458 210
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 454	-379 733
Summa finansiella poster		-312 373	-379 711
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		238 878	78 499
ÅRETS RESULTAT		238 878	78 499

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-06-30	2018-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	56 818 232	57 269 339
Summa materiella anläggningstillgångar	56 818 232	57 269 339
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	56 818 232	57 269 339
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 335 951	4 151 337
Summa kortfristiga fordringar	4 335 951	4 151 337
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	102	2
Summa kassa och bank	102	2
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 336 053	4 151 339
SUMMA TILLGÅNGAR	61 154 285	61 420 678

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 005 000	39 005 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	422 625	275 000
Summa bundet eget kapital		39 427 625	39 280 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 392 934	-1 323 808
Årets resultat		238 878	78 499
Summa fritt eget kapital		-1 154 056	-1 245 309
SUMMA EGET KAPITAL		38 273 569	38 034 691
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 600 329	23 053 937
Summa långfristiga skulder		22 600 329	23 053 937
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	103 608	103 608
Leverantörsskulder		58 148	9 648
Skatteskulder		4 914	55 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	113 717	162 922
Summa kortfristiga skulder		280 387	332 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 154 285	61 420 678

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018-2019	2017-2018
Byggnader	100 år	100år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	1 902 408	1 843 723
Hyror parkering	103 040	103 800
Hyror förråd	20 710	16 510
Bredbandsintäkter	100 800	92 436
Avgift andrahandsuthyrning	19 919	11 186
Öresutjämning	51	52
	2 146 928	2 067 707

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018-2019	2017-2018
Fakturerade kostnader	8 243	36 672
	8 243	36 672

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 226	34 375
	Snöröjning/sandning	21 516	21 567
	Städning entreprenad	58 878	56 324
	Städning enligt beställning	38 700	2 000
	Mattvätt/Hyrmattor	11 524	10 170
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 500	0
	Hissbesiktning	3 566	5 893
	Myndighetstillsyn	8 260	5 550
	Gemensamma utrymmen	0	5 373
	Garage	0	70
	Gård	18 195	0
	Serviceavtal	12 563	9 464
	Förbrukningsmateriel	5 226	8 261
	Teleport/hissanläggning	1 500	0
		232 653	159 047
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	17 250
	Tvättstuga	1 774	13 187
	Entré/trapphus	13 250	0
	Lås	0	1 053
	VVS	15 765	15 596
	Värmeanläggning/undercentral	3 815	0
	Ventilation	0	19 165
	Elinstallationer	3 617	0
	Hiss	1 761	22 670
	Balkonger/altaner	4 635	0
		44 617	88 921
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	106 250
	Tak	0	7 125
		0	113 375
	Taxebundna kostnader		
	El	90 917	82 066
	Värme	307 433	295 349
	Vatten	53 858	48 897
	Sophämtning/renhållning	30 326	32 440
	Grovsopor	4 257	5 190
		486 791	463 942
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 755	31 353
	Kabel-TV	11 390	10 361
	Bredband	100 800	96 000
		143 945	137 714
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 092	51 652
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	961 098	1 014 651

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Kreditupplysning	1 659	2 952
	Tele- och datakommunikation	9 872	9 005
	Juridiska åtgärder	0	9 750
	Revisionsarvode extern revisor	22 125	21 250
	Föreningskostnader	311	388
	Fritids- och trivselkostnader	1 197	1 585
	Förvaltningsarvode	87 548	84 520
	Administration	2 713	5 648
	Konsultarvode	15 700	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 080	4 980
		146 205	140 078

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 632	30 690
	Sociala kostnader	10 878	9 643
		45 510	40 333

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Byggnad	439 269	439 270
	Förbättringar	11 838	11 838
		451 107	451 108

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-06-30	2018-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 341 840	59 341 840
	Utgående anskaffningsvärde	59 341 840	59 341 840
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 072 502	-1 621 394
	Årets avskrivningar enligt plan	-451 107	-451 108
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 523 609	-2 072 502
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 818 232	57 269 339
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 178 185	15 178 185
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 096 000	29 352 000
	Taxeringsvärde mark	24 000 000	12 000 000
		64 096 000	41 352 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	64 000 000	41 000 000
	Lokaler	96 000	352 000
		64 096 000	41 352 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-06-30	2018-06-30
	Skattekonto	2	49 303
	Klientmedel hos SBC	4 335 949	4 102 034
		4 335 951	4 151 337
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-06-30	2018-06-30
	Vid årets början	275 000	342 387
	Reservering enligt stadgar	261 000	275 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-113 375	-342 387
	Vid årets slut	422 625	275 000

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-06-30	Belopp 2019-06-30	Belopp 2018-06-30	Villkors- ändringsdag
SEB	1,390 %	8 663 973	8 669 673	2021-06-28
SEB	1,060 %	633 453	639 153	2020-07-28
SEB	1,060 %	3 600 000	3 600 000	2020-07-28
SEB	1,440 %	3 264 875	3 264 875	2022-06-18
SEB	0,880 %	0	350 000	2019-06-28
SEB	1,070 %	352 036	377 044	2018-07-28
SEB	1,490 %	6 189 600	6 256 800	2019-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		22 703 937	23 157 545	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-103 608	-103 608	
		22 600 329	23 053 937	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 185 897 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	23 985 000	23 985 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

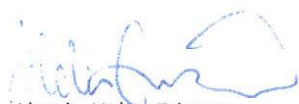
	2019-06-30	2018-06-30
Ränta	1 712	1 742
Avgifter och hyror	112 005	161 180
	113 717	162 922

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Styrelsen arbetar vidare med offerter och en eventuell start av takrenovering.

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 25 / 10 2019



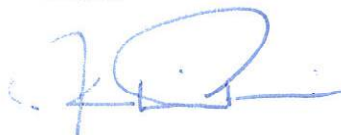
Linnéa Helen Ericson
Ledamot



Li Cornelia Gullaksen
Ledamot



Bo Karl Mikael Hallberg
Ledamot



Karolina Parezanovic
Ledamot



Claes Pontus Österholm
Ledamot



Johan Roger Petersson
Ledamot



Jonas Vinlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 10 2019



Håkan Andersson
Extern revisor

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lilla Isprinsessan

Org.nr 769610-4723

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lilla Isprinsessan för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2019-06-30 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisions sed 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lilla Isprinsessan för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 25 oktober 2019



Håkan Andersson
Auktoriserad revisor