



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Lillprinsen i Malmö



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen för Brf Lillprinsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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: 1 229). 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 den 2022-06-09

Närvarande var 14 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per-Göran Green och Uno Ingvarsson. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare två i förening

Per-Göran Green, Uno Ingvarsson, Evelina Andila och Martin Sundberg

Revisorer

BoRevision AB

Valberedning

Fredrik Odder och Dan Johansson

Vicevärd

Uno Ingvarsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Brandskyddsinventering

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes under året.

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 72 065 345 kr. Under året har föreningen amorterat 340 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 212 år.

Kommentarer till Årets resultat

Årets resultat uppgår till - 1 058 495,28 kr.

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr o m 2023-01-01 och en höjning med 5 % kommer ske även 2023-07-01.

Den ansamlade förlusten på 19 885 504 kr har uppstått då föreningen haft för låga avgifter historiskt. För att nå ett positivt resultat kommer föreningen behöva se över avgiftsnivån kommande år.

Medlemsinformation

Under året har 11 (7 fg. år) lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 73 (74 fg år) medlemmar.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 029	3 478	3 740	3 841	3 990
Rörelsens kostnader	-4 251	-5 639	-5 394	-5 537	-6 080
Finansiella poster, netto	-837	-758	-841	-855	-838
Årets resultat	-1 058	-2 920	-2 494	-2 551	-2 929
Likvida medel & fin placeringar	10 692	10 221	10 233	5 623	3 835
Skulder till kreditinstitut	72 065	72 405	72 688	72 860	73 031
Fond för yttre underhåll	539	577	730	919	495
Balansomslutning	137 900	139 349	142 199	139 620	140 434
Fastigheternas taxeringsvärde	94 558	86 993	86 993	86 993	77 707
Soliditet %	47	45	49	47	47
Räntekostnad kr/kvm	191	156	192	196	192
Låneskuld kr/kvm	16 375	16 452	16 516	16 555	16 594
Avgift kr/kvm	610	604	604	576	575

Förändringar i 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	577 659	-15 945 894	-2 920 031	66 084 353
Avsättning år 2022 yttre fond			184 000	-184 000		0
Ianspråktagande år 2022 av yttre fond			-222 916	222 916		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 920 031	2 920 031	0
Årets resultat					-1 058 495	-1 058 495
Belopp vid årets utgång	78 466 247	5 906 372	538 743	-18 827 009	-1 058 495	65 025 858

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-18 827 009
årets förlust	-1 058 495
	-19 885 504

behandlas så att i ny räkning överföres	-19 885 504
	-19 885 504

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	3 806 076	3 374 292
Övriga intäkter	3	222 798	103 442
		4 028 874	3 477 734
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-207 200	-482 121
Planerat underhåll	5	-222 916	-393 190
Fastighetsavgift/skatt		-120 794	-123 708
Driftskostnader	6	-1 265 842	-1 227 400
Övriga kostnader	7	-207 406	-258 047
Personalkostnader	8	-280 696	-281 759
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 945 816	-2 873 106
		-4 250 670	-5 639 331
Rörelseresultat		-221 796	-2 161 597
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 378	5 024
Räntekostnader och liknande resultatposter		-842 078	-763 456
		-836 700	-758 432
Årets resultat		-1 058 495	-2 920 031

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	126 940 050	128 885 866
Pågående nyanläggningar och förskott	10	60 564	52 252
		127 000 614	128 938 118
Summa anläggningstillgångar		127 000 614	128 938 118
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		6 335 441	4 799 052
Övriga fordringar	11	103 132	98 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	94 152	90 806
		6 532 725	4 988 762
<i>Kassa och bank</i>		4 356 511	5 421 982
Summa omsättningstillgångar		10 889 236	10 410 744
SUMMA TILLGÅNGAR		137 889 850	139 348 862

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
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	538 743	577 659
		84 911 362	84 950 278
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-18 827 009	-15 945 894
Årets resultat		-1 058 495	-2 920 031
		-19 885 504	-18 865 925
Summa eget kapital		65 025 858	66 084 353
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	66 070 345	66 388 862
Summa långfristiga skulder		66 070 345	66 388 862
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	5 995 000	6 016 483
Leverantörsskulder		107 133	169 978
Aktuella skatteskulder		1 384	13 554
Övriga skulder	17	3 072	6 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	687 058	669 031
Summa kortfristiga skulder		6 793 647	6 875 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 889 850	139 348 862

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 058 495

-2 920 031

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 945 816

2 873 106

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

887 321

-46 925

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-17 310

23 272

Förändring av leverantörsskulder

3 529

-3 529

Förändring av kortfristiga skulder

-54 311

350 515

Kassaflöde från den löpande verksamheten

819 229

323 333

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-8 313

-52 252

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-8 313

-52 252

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-340 000

-282 839

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-340 000

-282 839

Årets kassaflöde

470 916

-11 758

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

10 221 035

10 232 793

Likvida medel vid årets slut

10 691 951

10 221 035

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 2022.

Anläggningstillgångar

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 683 332	2 459 721
Hysesintäkter	1 122 744	914 571
	3 806 076	3 374 292

Not 3 Övriga intäkter

	2022	2021
Bredband	42 900	42 900
Årsavgift vatten	456	456
Årsavgift värme	22 992	23 042
Kabel TV	7 140	7 140
Ersättning från försäkringsbolag	104 499	0
Övriga intäkter	44 811	29 904
	222 798	103 442

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

Not 4 Reparationer

	2022	2021
Löpande underhåll lokaler	10 385	0
Löpande underhåll av bostäder	6 885	34 176
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	47 234
Löpande underhåll tvättutrustning	25 564	13 074
Löpande underhåll av installationer	0	3 075
Löpande underhåll Va/sanitet	0	70 088
Löpande underhåll värme	1 003	8 969
Löpande underhåll ventilation	12 230	11 557
Löpande underhåll el	20 187	114 740
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	2 356	5 488
Löpande underhåll av hissar	0	1 366
Reparation av markytor	11 977	25 682
Löpande underhåll tele /TV/passagesystem		3 189
Reparation försäkringsärende	116 613	107 115
Reparation övrigt		36 369
Öresutjämning		-1
	207 200	482 121

Not 5 Planerat underhåll

	2022	2021
Periodiskt underhåll lokaler	118 622	260 177
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	13 074	84 626
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	48 388
Planerat UH el/tele	91 219	0
	222 915	393 191

Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och lokalvård	120 979	94 926
El	102 027	83 943
Uppvärmning	611 619	647 183
Vatten	169 935	158 629
Sophämtning	85 156	82 018
Övriga avgifter	176 125	160 701
	1 265 841	1 227 400

Not 7 Övriga kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvoden	109 912	84 232
Revisionsarvoden	14 000	13 125
Förlust fordringar	0	665
Avgifter för juridiska åtgärder	20 500	68 472
Konsultarvoden	0	16 031
Övriga kostnader	62 994	75 522
	207 406	258 047

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Män		1
		1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	106 500	102 300
Ersättningar till övriga förtroendevalda	2 000	0
Löner och ersättningar	134 656	141 076
	243 156	243 376
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	37 540	38 383
	37 540	38 383
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	280 696	281 759

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 041 879	98 041 879
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 041 879	98 041 879
Ingående avskrivningar	-20 815 733	-17 942 627
Årets avskrivningar	-1 945 816	-2 873 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 761 549	-20 815 733
Mark	51 659 720	51 659 720
Utgående värde mark	51 659 720	51 659 720
Bokfört värde byggnader och mark	126 940 050	128 885 866
Taxeringsvärden byggnader	43 218 000	43 444 000
Taxeringsvärden mark	51 340 000	43 489 000
	94 558 000	86 933 000

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

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Projektet relining väntas klart slutet på 2023 till en kostnad av ca 4,8 MSEK.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 252	0
Årets investering i relining	8 312	52 252
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 564	52 252
Utgående redovisat värde	60 564	52 252

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	103 132	97 464
Skattefordring avseende aktuell skatt	0	5 325
Kortfristiga fordringar hos anställda	0	-3 885
	103 132	98 904

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	75 341	71 352
Bredband	7 410	7 410
Tele 2	6 935	6 823
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 466	5 221
	94 152	90 806

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	577 659	729 850
Avsättning	184 000	241 000
Ianspråktagande	-222 916	-393 191
	538 743	577 659

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	5 995 000	6 016 483
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år	66 070 345	66 388 862
	72 065 345	72 405 345

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	1,27	2024-01-30	33 750 000	33 750 000
Stadshypotek	3,40	2023-09-05	5 715 000	5 775 000
Stadshypotek	0,99	2024-01-30	32 600 345	32 880 345
			72 065 345	72 405 345

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	2 000	4 100
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	1 072	2 501
	3 072	6 601

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	139 275	121 894
Förutbetalda hyror och avgifter	363 390	334 948
Övriga upplupna kostnader	64 976	73 130
Beräknat arvode för revision	14 000	12 500
Upplupen el	13 236	13 322
Upplupen värme	84 994	106 561
Upplupen sophämtning	2 047	1 536
	5 140	5 140
	687 058	669 031

Denna årsredovisning har signerats

digitalt. Malmö den 2023-05-24

Per-Göran Green
Ordförande

Martin Sundberg

Uno Ingvarsson

Evelina Andila

Mattias Kristiansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-24

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 2022.

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 2022 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. Revisor 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 2022 valde att överlåta valet av revisor till styrelsen. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillprinsen för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö 2023-05-24

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandla

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom fören-

ingen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus.

I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

[illegible]

[illegible]

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.