



ÅRSREDOVISNING

1/1 2019 – 31/12 2019

BRF
LILLPRINSEN
I MALMÖ

Styrelsen för Brf Lillprinsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 2019-05-28.
Närvarande var 13 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Per-Göran Green
Vice ordförande	Lars Berntson
Sekreterare, ledamot	Charlotta Bratt
Ledamot	Martin Sundberg
Suppleant	Magdalena Ny
Suppleant	Lars-Olof Stuesson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Per-Göran Green och Lars Berntson samt suppleanten Magdalena Ny.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare två i förening
Firmatecknare är ordinarie styrelseledamöter, två i förening.

Revisorer

BoRevison

Valberedning

Anna Odder Milstam och Uno Ingvarsson med Anna Odder Milstam som ordförande.

Vicevärd

Uno Ingvarsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av hissleverantör.

Projektering av Gårdsplanen (verkställd febr./mars 2020)

Renovering av båda tvättstugorna.

Brandskyddsinventering.

Ny extern städfirma "GPstäd"- Städning av trapphusen 1 ggr./vecka, tvättstugor och

Brf lokalen 1 ggr./månaden.

Inlett samarbete med Byggteam i Skåne angående Snickeri, VVS, El och Bygg.

Ändrat Unos tjänst till Husvärd, med tjänst två timmar dagligen

Projektering av lägenhets och fastighetsinventering, verkställd febr. 2020.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-12-10.

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

2020	Uppdatering av värmeanläggningen.
2020	Ny takbeläggning på terrasserna.
2021	Relining av avlopp.

Planerade åtgärder ska finansieras med likvida medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 575 kr/kvm 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 uppgår på bokslutsdagen till 72 859 540,00. Under året har föreningen amorterat med 171 356,00 kr.

Med tanke på de stora renoveringar och underhållsåtgärder som genomförts efter köpet av fastigheten, så anser vi att föreningen har en god ekonomi och hög likviditet. Målsättningen är också att i framtiden amortera i samband med försäljningen av hyresrätter. Föreningen har sju hyresrätter kvar, med ett uppskattat marknadsvärde på ca 16 miljoner.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Vi ser inga väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför.

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 50 brf lägenheter. (48 föregående år).

Föreningen har under året sålt två hyresrätter för totalt 5,4 milj.



Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 841	3 990	4 098	4 013	3 302
Rörelsens kostnader	-5 537	-6 080	-5 832	-7 358	-3 916
Finansiella poster, netto	-855	-838	-647	-546	-508
Årets resultat	-2 551	-2 929	-2 381	-3 891	-1 122
Likvida medel & fin placeringar	5 623	3 835	6 299	929	3 268
Skulder till kreditinstitut	72 860	73 031	73 202	67 314	68 450
Fond för yttre underhåll	919	495	476	29	42
Balansomslutning	139 620	140 434	145 436	140 520	137 674
Fastigheternas taxeringsvärde	86 993	77 707	77 707	77 707	61 401
Soliditet %	47	47	48	51	50
Räntekostnad kr/kvm	196	192	148	135	116
Låneskuld kr/kvm	16 555	16 594	16 633	15 295	15 553
Avgift kr/kvm	576	575	575	556	437

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	74 039 925	2 712 408	495 223	-7 889 442	-2 928 760	66 429 354
Ökning av insatskapital	1 468 136	802 150				2 270 286
Avsättning år 2019 yttre fond			511 000	-511 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-86 808	86 808		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 928 760	2 928 760	0
Årets resultat					-2 551 113	-2 551 113
Belopp vid årets utgång	75 508 061	3 514 558	919 415	-11 242 394	-2 551 113	66 148 527

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 242 395
årets förlust	-2 551 113
	-13 793 508
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-13 793 508
	-13 793 508

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



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	3 686 740	3 680 394
Övriga intäkter	3	154 038	309 665
		3 840 778	3 990 059
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-150 068	-223 388
Planerat underhåll	5	-86 808	-366 295
Fastighetsavgift/skatt		-127 776	-113 347
Driftskostnader	6	-1 131 737	-1 150 280
Övriga kostnader	7	-355 775	-304 473
Personalkostnader	8	-224 608	-506 236
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 459 870	-3 416 035
		-5 536 642	-6 080 054
Rörelseresultat		-1 695 864	-2 089 995
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 219	4 615
Räntekostnader och liknande resultatposter		-860 468	-843 380
		-855 249	-838 765
Årets resultat		-2 551 113	-2 928 760

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

133 740 470

136 323 635

133 740 470

136 323 635

Summa anläggningstillgångar

133 740 470

136 323 635

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

10 625

0

Avgifts- och hyresfordringar

90 946

79 841

Avräkningskonto HSB Malmö

3 503 023

3 452 185

Övriga fordringar

10

67 220

114 055

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

88 335

81 066

3 760 149

3 727 147

Kassa och bank

2 119 730

383 290

Summa omsättningstillgångar

5 879 879

4 110 437

SUMMA TILLGÅNGAR

139 620 349

140 434 072

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		75 508 061	74 039 925
Uppåtelseavgifter		3 514 558	2 712 408
Fond för yttre underhåll	12	919 415	495 223
		79 942 034	77 247 556

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-11 242 395	-7 889 442
Årets resultat		-2 551 113	-2 928 760
		-13 793 508	-10 818 202

Summa eget kapital

66 148 526 **66 429 354**

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	33 229 540	72 859 540
Summa långfristiga skulder		33 229 540	72 859 540

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	39 630 000	171 356
Leverantörsskulder		108 690	97 361
Aktuella skatteskulder		25 052	136 753
Övriga skulder	16	0	94 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	478 541	644 952
Summa kortfristiga skulder		40 242 283	1 145 178

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

139 620 349 **140 434 072**

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 551 113	-2 928 760
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 459 870	3 416 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		908 757	487 275
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-21 730	5 478
Förändring av kortfristiga fordringar		39 556	-7 994
Förändring av leverantörsskulder		11 329	-1 807 831
Förändring av kortfristiga skulder		45 051 463	-5 973 909
Kassaflöde från den löpande verksamheten		45 989 375	-7 296 981
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-876 705	-875 007
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2 270 286	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 393 581	-875 007
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-45 595 678	5 708 644
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-45 595 678	5 708 644
Årets kassaflöde		1 787 278	-2 463 344
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 835 475	6 298 819
Likvida medel vid årets slut		5 622 753	3 835 475



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 2019.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 74 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 3,56 %

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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 534 811	2 530 236
Hysesintäkter	1 151 929	1 150 158
	3 686 740	3 680 394

Not 3 Övriga intäkter

	2019	2018
Bredband	43 355	43 680
Årsavgift vatten	456	546
Årsavgift värme	25 656	27 294
Övriga intäkter	84 571	238 145
	154 038	309 665

Not 4 Reparationer

	2019	2018
Material i löpande underhåll	34 206	63 373
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	15 047	6 730
Löpande underhåll tvättutrustning	6 239	4 720
Löpande underhåll av installationer	10 162	73 961
Löpande underhåll Va/sanitet	17 730	14 141
Löpande underhåll värme	3 882	11 569
Löpande underhåll ventilation	9 563	25 391
Löpande underhåll el	10 160	13 210
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	20 336	0
Löpande underhåll av hissar	22 743	10 293
	150 068	223 388

Not 5 Planerat underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll	18 532	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	25 451	167 500
Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	156 295
Periodiskt underhåll installationer	42 825	0
Periodiskt underhåll värme	0	42 500
	86 808	366 295



Not 6 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel och lokalvård	82 149	14 474
El	83 210	92 896
Uppvärmning	570 428	656 553
Vatten	163 714	156 636
Sophämtning	74 477	72 026
Övriga avgifter	157 759	157 695
	1 131 737	1 150 280

Not 7 Övriga kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvoden	85 369	84 929
Revisionsarvoden	11 009	10 688
Övriga kostnader	259 397	208 856
	355 775	304 473

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	96 600	93 750
Ersättningar till övriga förtroendevalda	1 998	999
Löner och ersättningar	93 531	285 420
	192 129	380 169
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	32 478	126 067
	32 478	126 067
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	224 607	506 236



Not 9 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 273 561	95 398 554
Årets investeringar	876 705	875 007
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 150 266	96 273 561
Ingående avskrivningar	-11 609 646	-8 193 611
Årets avskrivningar	-3 459 870	-3 416 035
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 069 516	-11 609 646
Mark	51 659 720	51 659 720
Utgående värde mark	51 659 720	51 659 720
Bokfört värde byggnader och mark	133 740 470	136 323 635
Taxeringsvärden byggnader	43 444 000	44 557 000
Taxeringsvärden mark	43 489 000	33 150 000
	86 933 000	77 707 000

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	64 220	114 055
Övriga fordringar	3 000	0
	67 220	114 055

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 335	81 066
	88 335	81 066

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	495 223	475 518
Avsättning	511 000	386 000
Ianspråktagande	-86 808	-366 295
	919 415	495 223

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	73 202 900	73 202 900
	73 202 900	73 202 900

Not 14 Skulder till kreditinstitut

39 630 000 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 85 678 kr.

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	39 630 000	6 051 256
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	33 229 540	66 979 540
	72 859 540	73 030 796

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,20	2020-01-30	33 750 000	33 750 000
Stadshypotek	0,974	2020-12-03	5 880 000	5 960 000
Stadshypotek	1,20	2021-01-30	33 229 540	33 320 796
			72 859 540	73 030 796

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	0	4 764
Lagstadgade arbetsgivareavgifter	0	6 692
Uttagsskatt	0	83 300
	0	94 756



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	71 434	71 249
Förutbetalda hyror och avgifter	272 829	296 793
Övriga upplupna kostnader	134 276	276 911
	478 539	644 953

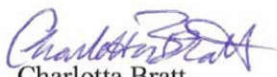
Malmö den 18/5 2020



Per-Göran Green



Lars Ingvar Berntsson



Charlotta Bratt



Martin Sundberg

Min revisionsberättelse har lämnats

27/5-2020



CAMILLA BAKKLUND
BoRevision AB

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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort 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 är inte vid 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. 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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.

Malmö den 27.5.2020

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 tjugofemårsperiod. 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 ge 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.