



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2016 – 31/12 2016

BRF  
LILLPRINSEN  
I MALMÖ



## KALLELSE

Medlemmarna i Brf Lillprinsen  
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2017, kl 18.00.

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

---

Kort information om underhållsplanen 2017

## DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och eventuell suppleant
16. Val av valberedning
17. Inkomna motioner:
  - 17.1 Cykelparkering
  - 17.2 Utnyttjande av källarförråd
  - 17.3 Förbud mot rökning i trapphus, Regementsgatan 56 A
  - 17.4 Årsredovisning digitalt eller tryckt
  - 17.5 Enhetsmätning av El
18. Avslutning





HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769611-9796.

## ÅRSREDOVISNING

### BRF LILLPRINSEN

Org nr 769611-9796

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

föreningens andra verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 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).

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     |
| Lokaler, hyresrätt | 6     |

Total lägenhetsyta 4401 kvm

Total lokalyta 508 kvm

Lägenheternas medelyta 77,2 kvm 60



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769611-9796.

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-25.  
Närvarande var 16 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Ordförande           | Per-Göran Green   |
| Vice ordförande      | Lars Berntson     |
| Ledamot, Sekreterare | Sarah Grönvall    |
| Ledamot              | Michel Kronenberg |
| Suppleant            | Ingrid Mauritsson |
| Suppleant            | Uno Ingvarsson    |

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Ledamöterna Per-Göran Green, Lars Berntson och Sarah Grönvall blev valda för två år och har därmed ett år kvar av sina mandatperioder.

Suppleanterna Ingrid Mauritsson och Uno Ingvarsson blev valda för två år och har därmed ett år kvar av sina mandatperioder.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamoten Michel Kronenberg.

Valberedningens förslag;

Vi föreslår Charlotta Bratt, 56 år trappa 56 B, för 2 år. ( se presentation nedan)

Planeringsingenjör på SYSAV md arbetsuppgifter inom upphandling och uppföljning,  
Är utbildad kemiingenjör och har arbetat i 27 år på SYSAV. Hon har bott i  
bostadsrättsförening tidigare och varit aktiv i den lokala fackföreningen på arbetsplatsen  
som skyddsombud.

Nyfiken, glad och frågvis som gärna inspirerar sin omgivning, och med möjlighet till flexibla  
arbetstider.

### **Firmatecknare två i förening**

Per-Göran Green, Lars Berntson, Sarah Grönvall, Michel Kronenberg.

### **Revisorer**

Revisorsgruppen i Malmö AB, Christian Sparrholm.

### **Valberedning**

Anna Odder Milstam, omval, Daniel Christiansson, ej omval, har flyttat.

### **Vicevärd**

Uno Ingvarsson 

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Samtliga trapphus har renoverats och målats ( 3 st.)  
Byte av armatur i trapphus, vind och källare.  
Byte av ventiler för vattenledningar.  
Underhållsspolning av avlopp.  
Säkerhetsdörrar och postboxar har monterats.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2016-12-12.

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

År 2017, renovering av fasaden och samtliga balkonger.  
År 2018, vatten, avlopp och värmeanläggningen.

Planerade åtgärder ska finansieras med försäljning av lägenheter och nytt lån.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 662 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta..

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

Föreningens banklån består av ett lån på 33.750.000 bundet i tre år, räntesats 1,20 %, am.fritt. och ett lån på 33.535.000 tre månader STIBOR , räntesats 0,74% med 50 årig serieamortering.

### Kommentarer till Årets resultat

Med tanke på de renoveringar och underhållsåtgärder som genomförts under 2016, och som finansierats utan nya lån, så anser vi att föreningen har en god ekonomi.  
Genom försäljning av lägenheter har föreningen också en hög likviditet.

### Extrastämma

Extra föreningsstämma angående kollektiv bredbandsanslutning hölls 2016-09-15.

### Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Styrelsen har varit oförändrad under 2016.

### Väsentliga avtal

Brf Lillprinsen äger själv marken.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Vi ser inga väsentliga risker under de närmaste åren.

6



## Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 48 brf lägenheter.

## Förändring eget kapital

|                                  | Insatser          | Uppl.<br>avgift. | Underhålls<br>fond | Balans<br>resultat | Årets<br>resultat |
|----------------------------------|-------------------|------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång          | 69 125 045        | 338 588          | 41 525             | -41 525            | -1 122 470        |
| Försäljning hyresrätt            | 4 914 880         | 2 373 820        |                    |                    |                   |
| Resultatdisp. under året         |                   |                  |                    | -1 122 470         | 1 122 470         |
| lanspråktagan 2016 av yttre fond |                   |                  | -280 907           | 280 907            |                   |
| Avsättning år 2016 yttre fond    |                   |                  | 269 000            | -269 000           |                   |
| Årets resultat                   |                   |                  |                    |                    | -3 890 835        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>     | <b>74 039 925</b> | <b>2 712 408</b> | <b>29 618</b>      | <b>-1 152 088</b>  | <b>-3 890 835</b> |

## Ekonomisk ställning och resultat

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

### 2-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

|                                  | 2016    | 2015    |
|----------------------------------|---------|---------|
| Nettoomsättning                  | 4 013   | 3 302   |
| Rörelsens kostnader              | -7 357  | -3 916  |
| Finansiella poster, netto        | -546    | -508    |
| Årets resultat                   | -3 891  | -1 122  |
| Likvida medel & fin. placeringar | 9 291   | 3 268   |
| Skulder till kreditinstitut      | 67 314  | 68 450  |
| Fond för yttre underhåll         | 29      | 42      |
| Balansomslutning                 | 140 520 | 137 674 |
| Fastighetens taxeringsvärde      | 77 707  | 61 401  |
| Soliditet %                      | 51%     | 50%     |
| Räntekostnad/kr/kvm              | 135     | 116     |
| Låneskuld/kr/kvm                 | 15 295  | 15 553  |
| Avgift per kvm/kr                | 556     | 437     |

b





## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond    | -1 163 995        |
| Årets resultat                                                        | -3 890 835        |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan      | -269 000          |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 280 907           |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                 | <b>-5 042 923</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>-5 042 923</b> |
|-------------------------|-------------------|

6





## Brf Lillprinsen

| Resultaträkning                                      |       | 2016-01-01<br>2016-12-31 | 2015-01-01<br>2015-12-31 |
|------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
|                                                      |       |                          |                          |
| <b>Nettoomsättning</b>                               | Not 1 | <b>4 012 869</b>         | <b>3 302 461</b>         |
| <b>Fastighetskostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Drift                                                | Not 2 | -1 208 629               | -982 664                 |
| Personalkostnader och arvoden                        | Not 3 | -569 256                 | -313 850                 |
| Löpande underhåll                                    | Not 4 | -1 364 956               | -225 846                 |
| Periodiskt underhåll                                 | Not 5 | -280 907                 | -308 475                 |
| Övriga externa kostnader                             | Not 6 | -454 133                 | -209 213                 |
| Fastighetsskatt/avgift                               | Not 7 | -6 510                   | -104 104                 |
| Avskrivningar                                        | Not 8 | -3 472 428               | -1 772 702               |
| Summa fastighetskostnader                            |       | -7 356 819               | -3 916 854               |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |       | <b>-3 343 950</b>        | <b>-614 393</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                            |       |                          |                          |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter            |       | 46 590                   | 997                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |       | -593 475                 | -509 074                 |
| Summa finansiella poster                             |       | -546 885                 | -508 077                 |
| <b>Årets resultat</b>                                |       | <b>-3 890 835</b>        | <b>-1 122 470</b>        |
| <b>Tilläggsupplysning</b>                            |       |                          |                          |
| <b>Årets resultat</b>                                |       | -3 890 835               | -1 122 470               |
| Avsättning underhållsfond                            |       | -269 000                 | -350 000                 |
| Anspråkstagande av fond för yttre underhåll          |       | 280 907                  | 308 475                  |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond |       | 11 907                   | -41 525                  |
| <b>Överskott</b>                                     |       | <b>-3 878 928</b>        | <b>-1 163 995</b>        |

6

**Brf Lillprinsen**

| <b>Balansräkning</b>                         |        | <b>2016-12-31</b>         | <b>2015-12-31</b>         |
|----------------------------------------------|--------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                            |        |                           |                           |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |        |                           |                           |
| Byggnader och Mark                           | Not 9  | 131 009 154               | 131 939 526               |
| Pågående nyanläggningar och förskott         | Not 10 | 89 534                    | 2 324 369                 |
|                                              |        | <u>131 098 688</u>        | <u>134 263 895</u>        |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | <u>131 098 688</u>        | <u>134 263 895</u>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |        |                           |                           |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                           |                           |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar     |        | 123 662                   | 88 958                    |
| Avräkningskonto HSB Malmö                    |        | 1 261 093                 | 778 913                   |
| Övriga fordringar                            | Not 11 | 22                        | 37                        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 6 739                     | 52 935                    |
|                                              |        | <u>1 391 516</u>          | <u>920 843</u>            |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                           |                           |
| Kassa och Bank                               |        | <u>8 029 588</u>          | <u>2 489 545</u>          |
|                                              |        | <u>8 029 588</u>          | <u>2 489 545</u>          |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | <u>9 421 104</u>          | <u>3 410 388</u>          |
| <b>Summa tillgångar</b>                      |        | <u><b>140 519 792</b></u> | <u><b>137 674 283</b></u> |

6

**Brf Lillprinsen**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2016-12-31</b>         | <b>2015-12-31</b>         |
|----------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                           |                           |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 13                    |                           |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                           |                           |
| Insatser                                     | 74 039 925                | 69 125 045                |
| Upplåtelseavgifter                           | 2 712 408                 | 338 588                   |
| Fond för yttre underhåll                     | 29 618                    | 41 525                    |
|                                              | <u>76 781 951</u>         | <u>69 505 158</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                           |                           |
| Balanserat resultat                          | -1 152 088                | -41 525                   |
| Årets resultat                               | -3 890 835                | -1 122 470                |
|                                              | <u>-5 042 923</u>         | <u>-1 163 995</u>         |
| Summa eget kapital                           | <u>71 739 028</u>         | <u>68 341 163</u>         |
| <b>Skulder</b>                               |                           |                           |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14                    |                           |
|                                              | <u>67 178 073</u>         | <u>68 314 228</u>         |
|                                              | 67 178 073                | 68 314 228                |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                           |                           |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 15                    |                           |
| Leverantörsskulder                           | 135 535                   | 135 535                   |
| Aktuell skatteskuld                          | 149 711                   | 210 961                   |
| Övriga skulder                               | 112 644                   | 104 104                   |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16                    |                           |
|                                              | 94 677                    | 9 755                     |
|                                              | Not 17                    |                           |
|                                              | <u>1 110 125</u>          | <u>558 537</u>            |
|                                              | 1 602 692                 | 1 018 892                 |
| Summa skulder                                | <u>68 780 765</u>         | <u>69 333 120</u>         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <u><b>140 519 792</b></u> | <u><b>137 674 283</b></u> |

b



## **Brf Lillprinsen**

### **Noter**

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

##### **Byggnader**

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 77 år. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenternas uppgår genomsnittligt till 4,10 %

##### **Inventarier**

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

##### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2015/2016.

6



## Brf Lillprinsen

| Noter        |                                          | 2016-01-01<br>2016-12-31 | 2015-01-01<br>2015-12-31 |
|--------------|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 1</b> | <b>Nettoomsättning</b>                   |                          |                          |
|              | Årsavgifter bostäder                     | 2 445 924                | 1 922 366                |
|              | Hysesintäkter                            | 1 239 244                | 1 182 629                |
|              | Årsavgift vatten                         | 576                      | 480                      |
|              | Årsavgift värme                          | 30 260                   | 25 620                   |
|              | Övriga intäkter                          | 296 865                  | 171 366                  |
|              | <b>Summa</b>                             | <b>4 012 869</b>         | <b>3 302 461</b>         |
| <b>Not 2</b> | <b>Drift</b>                             |                          |                          |
|              | Fastighetsskötsel och lokalvård          | 122 972                  | 83 961                   |
|              | El                                       | 69 672                   | 73 298                   |
|              | Uppvärmning                              | 618 840                  | 515 923                  |
|              | Vatten                                   | 145 750                  | 169 940                  |
|              | Sophämtning                              | 77 173                   | 51 933                   |
|              | Övriga avgifter                          | 174 222                  | 87 609                   |
|              | <b>Summa</b>                             | <b>1 208 629</b>         | <b>982 664</b>           |
| <b>Not 3</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>     |                          |                          |
|              | Styrelsearvode                           | 89 000                   | 89 000                   |
|              | <b>Summa</b>                             | <b>89 000</b>            | <b>89 000</b>            |
|              | Löner och ersättningar                   | 246 049                  | 141 056                  |
|              | Uttagsskatt                              | 83 300                   | 0                        |
|              | Övriga kostnader anställda               | 51 509                   | 27 857                   |
|              | <b>Summa</b>                             | <b>380 857</b>           | <b>168 913</b>           |
|              | Sociala kostnader                        | 99 399                   | 55 937                   |
|              | <b>Summa</b>                             | <b>99 399</b>            | <b>55 937</b>            |
|              | <b>Totalt</b>                            | <b>569 256</b>           | <b>313 850</b>           |
| <b>Not 4</b> | <b>Löpande underhåll</b>                 |                          |                          |
|              | Löpande underhåll                        | 0                        | 15 265                   |
|              | Material i löpande underhåll             | 29 434                   | 34 705                   |
|              | Löpande underhåll av bostäder            | 0                        | 469                      |
|              | Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 766 066                  | 15 747                   |
|              | Löpande underhåll tvättutrustning        | 3 257                    | 3 598                    |
|              | Löpande underhåll av installationer      | 27 413                   | 0                        |
|              | Löpande underhåll Va/sanitet             | 77 176                   | 25 749                   |
|              | Löpande underhåll värme                  | 0                        | 7 947                    |
|              | Löpande underhåll ventilation            | 12 985                   | 0                        |
|              | Löpande underhåll el                     | 16 295                   | 30 498                   |
|              | Löpande underhåll tele/tv/porttelefon    | 4 354                    | 808                      |
|              | Löpande underhåll hissar                 | 25 757                   | 0                        |
|              | Löpande underhåll huskropp utvändigt     | 78 612                   | 10 829                   |
|              | Löpande underhåll markytor               | 38 334                   | 8 688                    |
|              | Försäkringsskador                        | 285 273                  | 71 543                   |
|              | <b>Summa</b>                             | <b>1 364 956</b>         | <b>225 846</b>           |
| <b>Not 5</b> | <b>Periodiskt underhåll</b>              |                          |                          |
|              | Periodiskt underhåll                     | 0                        | 103 419                  |
|              | Material i periodiskt underhåll          | 0                        | 28 157                   |
|              | Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen | 0                        | 59 313                   |
|              | Periodiskt underhåll va/sanitet          | 112 102                  | 40 944                   |
|              | Periodiskt underhåll el                  | 168 805                  | 76 642                   |
|              | <b>Summa</b>                             | <b>280 907</b>           | <b>308 475</b>           |



## Brf Lillprinsen

| Noter |                                                   | 2016-01-01<br>2016-12-31 | 2015-01-01<br>2015-12-31 |
|-------|---------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Not 6 | Övriga externa kostnader                          |                          |                          |
|       | Förvaltningsarvoden                               | 73 752                   | 73 752                   |
|       | Revisionsarvoden                                  | 22 500                   | 15 000                   |
|       | Övriga externa kostnader                          | 357 881                  | 120 461                  |
|       | Summa                                             | 454 133                  | 209 213                  |
| Not 7 | Fastighetsskatt/avgift                            |                          |                          |
|       | Fastighetsskatt År 2015                           | -104 104                 | 104 104                  |
|       | Fastighetsskatt År 2016                           | 110 614                  | 0                        |
|       | Fastighetsskatt har felaktigt beräknats för 2015. | 6 510                    | 104 104                  |
| Not 8 | Avskrivningar                                     |                          |                          |
|       | Byggnader och ombyggnader                         | 3 472 428                | 1 772 702                |
|       | Summa                                             | 3 472 428                | 1 772 702                |

6





## Brf Lillprinsen

| Noter                                         | 2016-12-31         | 2015-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Not 9 Byggnader och Mark</b>               |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader          | 82 052 508         | 82 052 508         |
| Omklassificering                              | 2 542 056          | 0                  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden      | 84 594 564         | 82 052 508         |
| Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader | -1 772 702         | 0                  |
| Årets avskrivningar                           | -3 472 428         | -1 772 702         |
| Utgående avskrivningar                        | -5 245 130         | -1 772 702         |
| <b>Bokfört värde Byggnader</b>                | <b>79 349 434</b>  | <b>80 279 806</b>  |
| Ingående anskaffningsvärde mark               | 51 659 720         | 51 659 720         |
| Årets investeringar                           | 0                  | 51 659 720         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden      | 51 659 720         | 51 659 720         |
| <b>Bokfört värde Mark</b>                     | <b>51 659 720</b>  | <b>51 659 720</b>  |
| <b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>       | <b>131 009 154</b> | <b>131 939 526</b> |
| Taxeringsvärde för:                           |                    |                    |
| Byggnad - bostäder                            | 42 000 000         | 36 000 000         |
| Byggnad - lokaler                             | 2 557 000          | 2 051 000          |
|                                               | 44 557 000         | 38 051 000         |
| Mark - bostäder                               | 32 000 000         | 22 200 000         |
| Mark - lokaler                                | 1 150 000          | 1 150 000          |
|                                               | 33 150 000         | 23 350 000         |
| Taxeringsvärde totalt                         | 77 707 000         | 61 401 000         |
| <b>Not 10 Pågående byggnation</b>             |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärde                    | 2 324 369          | 0                  |
| Omklassificering                              | -2 324 369         | 0                  |
| Årets investeringar                           | 89 534             | 2 324 369          |
| <b>Pågående nyanläggningar</b>                | <b>89 534</b>      | <b>2 324 369</b>   |

6

**Brf Lillprinsen**

| Noter                                                               |                                              | 2016-12-31                               | 2015-12-31     |                 |                            |                |                      |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------------------|----------------|----------------------|
| Not 11                                                              | Övriga kortfristiga fordringar               |                                          |                |                 |                            |                |                      |
|                                                                     | Skattekonto                                  | 22                                       | 37             |                 |                            |                |                      |
|                                                                     |                                              | 22                                       | 37             |                 |                            |                |                      |
| Not 12                                                              | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |                                          |                |                 |                            |                |                      |
|                                                                     | Förutbetalda kostnader                       | 6 739                                    | 52 935         |                 |                            |                |                      |
|                                                                     |                                              | 6 739                                    | 52 935         |                 |                            |                |                      |
| Not 13                                                              | Förändring av eget kapital                   |                                          |                |                 |                            |                |                      |
|                                                                     |                                              | Insatser                                 | Uppl. avgifter | Underhålls-fond | Balanserat res. /Disp.fond | Årets resultat |                      |
|                                                                     | Belopp vid årets ingång                      | 69 125 045                               | 338 588        | 41 525          | -41 525                    | -1 122 470     |                      |
|                                                                     | Resultatdisponering under året               |                                          |                |                 | -1 122 470                 | 1 122 470      |                      |
|                                                                     | lanspråkstagande 2016 av yttre fond          |                                          |                | -280 907        | 280 907                    |                |                      |
|                                                                     | Avsättning år 2016 yttre fond                |                                          |                | 269 000         | -269 000                   |                |                      |
|                                                                     | Årets resultat                               |                                          |                |                 |                            | -3 890 835     |                      |
|                                                                     | Belopp vid årets slut                        | 74 039 925                               | 2 712 408      | 29 618          | -1 152 088                 | -3 890 835     |                      |
|                                                                     | Not 14                                       | Långfristiga skulder till kreditinstitut |                |                 |                            |                |                      |
|                                                                     |                                              | Låneinstitut                             | Lånenummer     | Ränta           | Konv.datum                 | Belopp         | Nästa års amortering |
| Stadshypotek                                                        |                                              | 79566                                    | 0,79%          | 2017-02-01      | 33 750 000                 | 0              |                      |
| Stadshypotek                                                        |                                              | 81560                                    | 0,79%          | 2016-05-13      | 33 563 608                 | 111 356        |                      |
|                                                                     |                                              |                                          |                |                 | 67 313 608                 | 111 356        |                      |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                      |                                              |                                          |                |                 |                            | 67 202 252     |                      |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |                                              |                                          |                |                 |                            | 66 756 828     |                      |
| Finns Swap-avtal knutna till föreningen                             |                                              |                                          |                |                 | Nej                        |                |                      |
| Genomsnittsränta under verksamhetsåret                              |                                              |                                          |                |                 | 0,87%                      |                |                      |
|                                                                     |                                              |                                          |                |                 | 2016-12-31                 | 2015-12-31     |                      |
|                                                                     | Ställda säkerheter                           |                                          |                |                 | 72 405 900                 | 72 405 900     |                      |
|                                                                     | Ansvarsförbindelser                          |                                          |                |                 | Inga                       | Inga           |                      |



## Brf Lillprinsen

| Noter                                                      | 2016-12-31       | 2015-12-31     |
|------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>     |                  |                |
| Kortfristig del av långfristig skuld                       | 135 535          | 135 535        |
| <b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>                  |                  |                |
| Källskatt                                                  | 4 748            | 3 942          |
| Arbetsgivaravgifter                                        | 6 629            | 5 813          |
| Mervärdesskatt                                             | 83 300           | 0              |
|                                                            | <b>94 677</b>    | <b>9 755</b>   |
| <b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                  |                |
| Upplupna räntekostnader                                    | 80 532           | 63 769         |
| Övriga upplupna kostnader                                  | 433 070          | 227 942        |
| Förutbetalda hyror och avgifter                            | 596 523          | 266 826        |
|                                                            | <b>1 110 125</b> | <b>558 537</b> |

Malmö 7/5 - 2017

Per-Göran Green

Lars-Ingvar Berntsson

Sara Grönvall  
genom  
Sara Grönvall

Michel Kronenberg

Ingrid Maunthorn  
suppleant

Vår revisionsberättelse har

8/5 - 17  
färdigst.  
Christian Sparrholm  
Auktoriserad revisor

Revisorsgruppen i Malmö AB

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillprinsen för räkenskapsåret.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på

grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillprinsen räkenskapsåret samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

6

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponera vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 8 maj 2017

Revisorsgruppen i Malmö AB



Christian Sparrholm

Auktoriserad 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 tjugoförårsperiod. 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.

**Egna anteckningar.**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



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.