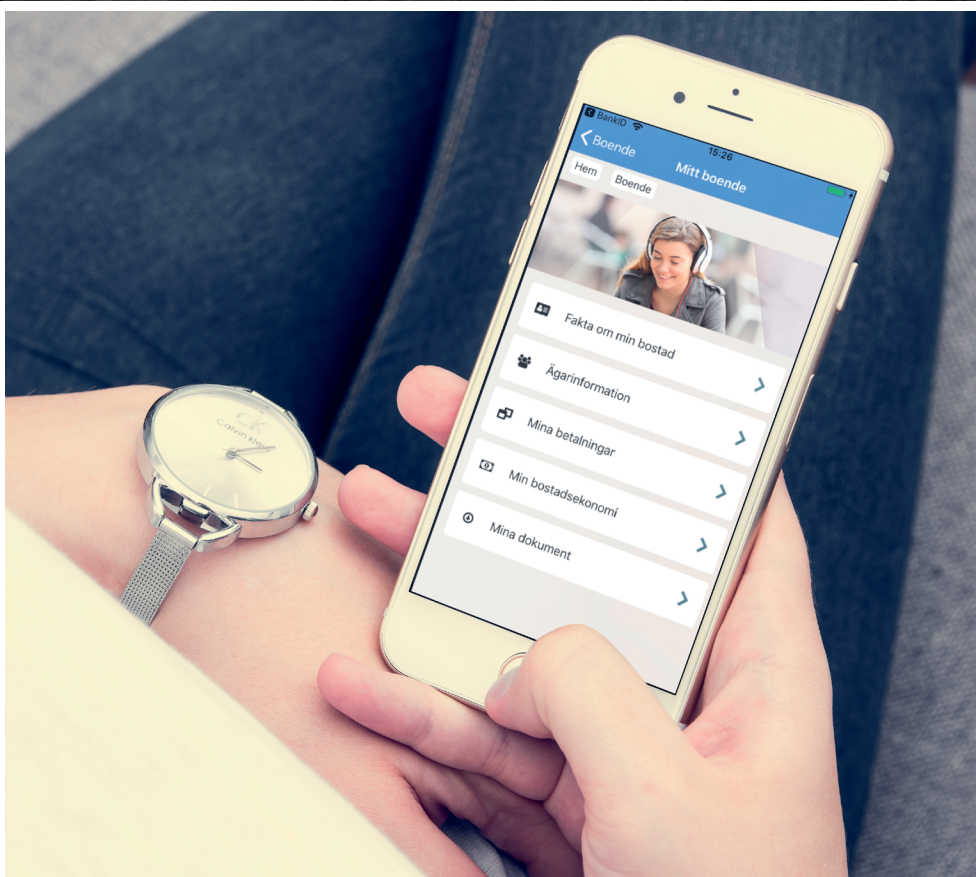




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lilla Isprinsessan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Karolina Parezanovic	Ordförande
Linnéa Helen Ericson	Sekreterare
Marcus Odö	Kassör
Åsa Andersson	Ledamot
Sam Halali	Ledamot
Johan Roger Petersson	Ledamot
Claes Pontus Österholm	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Li Gullaksen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-11-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Isprinsessan 9	2005	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

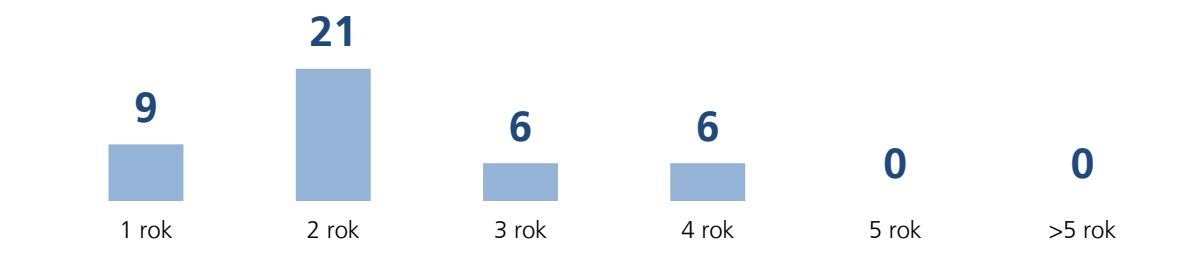
Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2005.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 488 m², varav 2 459 m² utgör lägenhetsyta och 29 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering tak	2019	Uppskjutet
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering fönster	2018	renoveringen lagd på is till dess takrenoveringen är klar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

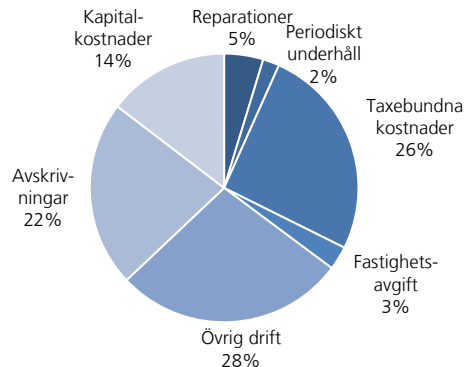
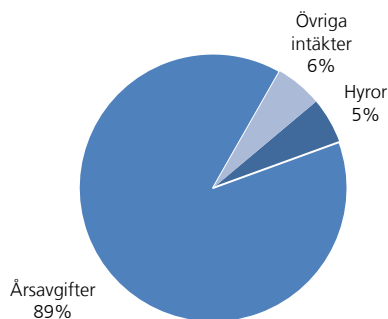
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Etcon
Lokalvård	Andersson & Johansson
Tvättmaskinservice	Entema
Hisskötsel	ALT

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 336 051	4 102 036
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 142 162	2 155 171
Finansiella intäkter	48	81
Minskning kortfristiga fordringar	0	49 301
Ökning av kortfristiga skulder	83 231	0
	2 225 440	2 204 553
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 262 832	1 152 813
Finansiella kostnader	292 456	312 454
Ökning av kortfristiga fordringar	9 564	0
Minskning av långfristiga skulder	103 608	453 608
Minskning av kortfristiga skulder	0	51 663
	1 668 460	1 970 538
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 893 031	4 336 051
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	556 980	234 015

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Planeringen av en takrenovering har fortsatt under året. Asfaltsbeläggningen på infarten till Skridskovägen, vilken delas mellan Stockholms kommun, Brf Lilla isprinsessan och Brf Skridskoprinsessan, har renoverats. Detsamma gäller för infarten framför Skridskovägen 7, vilken delas mellan Brf Lilla isprinsessan och Brf Skridskoprinsessan.

I samband med att Brf Skridskoprinsessan installerade bergvärme är den föreningen inte längre delaktig i fjärrvärmecentralen som i Brf Lilla isprinsessans lokaler.

De sex relativt nya lägenheterna har genomgått en tvåårsbesiktning.

Föreningen har haft två städdagar då medlemmar har hjälpt till att göra fint i gemensamma utrymmen samt på gården. En av städdagarna avslutades med grillning och fika, medan grillningen vid vårens städdag ställdes in på grund av covid-19. Gräsklippning har skötts av några medlemmar.

Under året har årlig service gjorts av tvättstugan. Hissarna har också genomgått service och reparerats vid något tillfälle. Snöröjningen har skötts av Myrängens entreprenad efter gemensam upphandling med grannföreningen Brf Skridskoprinsessan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	774	773	779*	782
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 191	9 229	9 414	10 100
Elkostnad/m ² totalyta	31	37	33	25
Värmekostnad/m ² totalyta	133	125	120	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	20	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	118	127	154	177
Soliditet (%)	63	63	62	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	136	239	78	-691
Nettoomsättning (tkr)	2 142	2 147	2 068	2 006

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 459 m² bostäder och 29 m² lokaler.

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 143 150	0	0	38 143 150
Upplåtelseavgifter	861 850	0	0	861 850
Fond för yttre underhåll	830 625	408 000	0	422 625
S:a bundet eget kapital	39 835 625	408 000	0	39 427 625
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 562 056	-408 000	238 878	-1 392 934
Årets resultat	135 814	135 814	-238 878	238 878
S:a ansamlad förlust	-1 426 242	-272 186	0	-1 154 056
S:a eget kapital	38 409 383	135 814	0	38 273 569

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	135 814
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 154 056
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-408 000
summa balanserat resultat	-1 426 242

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

40 583
-1 385 659

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 142 162	2 146 928
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	8 243
Summa rörelseintäkter		2 142 162	2 155 171
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 012 596	-961 098
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 334	-146 205
Personalkostnader	Not 6	-41 902	-45 510
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-451 107	-451 107
Summa rörelsekostnader		-1 713 939	-1 603 920
RÖRELSERESULTAT		428 222	551 251
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 456	-312 454
Summa finansiella poster		-292 408	-312 373
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		135 814	238 878
ÅRETS RESULTAT		135 814	238 878

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	56 367 125	56 818 232
Summa materiella anläggningstillgångar	56 367 125	56 818 232
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	56 367 125	56 818 232
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 901 895	4 335 951
Summa kortfristiga fordringar	4 901 895	4 335 951
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	702	102
Summa kassa och bank	702	102
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 902 597	4 336 053
SUMMA TILLGÅNGAR	61 269 722	61 154 285

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 005 000	39 005 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	830 625	422 625
Summa bundet eget kapital		39 835 625	39 427 625
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 562 056	-1 392 934
Årets resultat		135 814	238 878
Summa fritt eget kapital		-1 426 242	-1 154 056
SUMMA EGET KAPITAL		38 409 383	38 273 569
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 496 721	22 600 329
Summa långfristiga skulder		22 496 721	22 600 329
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	103 608	103 608
Leverantörsskulder		97 117	58 148
Skatteskulder		6 720	4 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	156 173	113 717
Summa kortfristiga skulder		363 618	280 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 269 722	61 154 285

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Byggnader	100 år	100år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	1 902 408	1 902 408
Hyror parkering	99 850	103 040
Hyror förråd	19 260	20 710
Bredbandsintäkter	100 800	100 800
Avgift andrahandsuthyrning	19 789	19 919
Öresutjämning	54	51
	2 142 162	2 146 928

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019-2020	2018-2019
Fakturerade kostnader	0	8 243
	0	8 243

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 279	38 226
	Fastighetsskötsel beställning	5 063	0
	Snöröjning/sandning	14 616	21 516
	Städning entreprenad	63 197	58 878
	Städning enligt beställning	0	38 700
	Mattvätt/Hyrmattor	13 188	11 524
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	14 500
	Hissbesiktning	3 769	3 566
	Myndighetstillsyn	0	8 260
	Gård	0	18 195
	Serviceavtal	20 806	12 563
	Förbrukningsmateriel	6 417	5 226
	Teleport/hissanläggning	1 679	1 500
		163 014	232 653
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 515	1 774
	Entré/trapphus	4 588	13 250
	Lås	1 688	0
	VVS	1 537	15 765
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 815
	Ventilation	25 653	0
	Elinstallationer	7 590	3 617
	Hiss	42 484	1 761
	Balkonger/altaner	0	4 635
		94 055	44 617
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	40 583	0
		40 583	0
	Taxebundna kostnader		
	El	77 900	90 917
	Värme	330 690	307 433
	Vatten	56 476	53 858
	Sophämtning/renhållning	40 903	30 326
	Grovsopor	7 894	4 257
		513 863	486 791
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 456	31 755
	Kabel-TV	11 591	11 390
	Bredband	100 800	100 800
		144 847	143 945
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 234	53 092
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 012 596	961 098

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Kreditupplysning	920	1 659
	Tele- och datakommunikation	9 872	9 872
	Revisionsarvode extern revisor	23 375	22 125
	Föreningskostnader	406	311
	Styrelseomkostnader	268	0
	Fritids- och trivselkostnader	650	1 197
	Förvaltningsarvode	90 292	87 548
	Administration	3 163	2 713
	Konsultarvode	74 209	15 700
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 180	5 080
		208 334	146 205
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	31 885	34 632
	Sociala kostnader	10 017	10 878
		41 902	45 510
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Byggnad	439 269	439 269
	Förbättringar	11 838	11 838
		451 107	451 107

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-06-30	2019-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	59 341 840	59 341 840
	Utgående anskaffningsvärde	59 341 840	59 341 840
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 523 609	-2 072 502
	Årets avskrivningar enligt plan	-451 107	-451 107
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 974 716	-2 523 609
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 367 125	56 818 232
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 178 185	15 178 185
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 096 000	29 352 000
	Taxeringsvärde mark	24 000 000	12 000 000
		64 096 000	41 352 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	64 000 000	41 000 000
	Lokaler	96 000	352 000
		64 096 000	41 352 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-06-30	2019-06-30
	Skattekonto	6 698	2
	Skattefordran	2 868	0
	Klientmedel hos SBC	4 892 329	4 335 949
		4 901 895	4 335 951
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-06-30	2019-06-30
	Vid årets början	422 625	275 000
	Reservering enligt stadgar	408 000	261 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-113 375
	Vid årets slut	830 625	422 625

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-06-30	Belopp 2020-06-30	Belopp 2019-06-30	Villkors- ändringsdag
SEB	1,390 %	8 658 273	8 663 973	2021-06-28
SEB	1,060 %	627 753	633 453	2020-07-28
SEB	1,060 %	3 600 000	3 600 000	2020-07-28
SEB	1,440 %	3 264 875	3 264 875	2022-06-18
SEB	1,070 %	327 028	352 036	2020-07-28
SEB	1,000 %	6 122 400	6 189 600	2023-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		22 600 329	22 703 937	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-103 608	-103 608	
		22 496 721	22 600 329	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 082 289 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	23 985 000	23 985 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-06-30	2019-06-30
Ränta	1 538	1 712
Avgifter och hyror	154 635	112 005
	156 173	113 717

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

-

Styrelsens underskrifter

HÄGERSTEN den 06 / 10 2020



Karolina Parezanovic
Ordförande



Linnéa Helen Ericson
Sekreterare



Marcus Odö
Kassör



Åsa Andersson
Ledamot



Sam Halali
Ledamot



Johan Roger Petersson
Ledamot

Claes Pontus Österholm
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 10 2020



Håkan Andersson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lilla Isprinsessan

Org.nr 769610-4723

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lilla Isprinsessan för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lilla Isprinsessan för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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



Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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.

Stockholm 12 oktober 2020

Håkan Andersson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE