

ÅRSREDOVISNING
BRF PRINSEN 6 2018



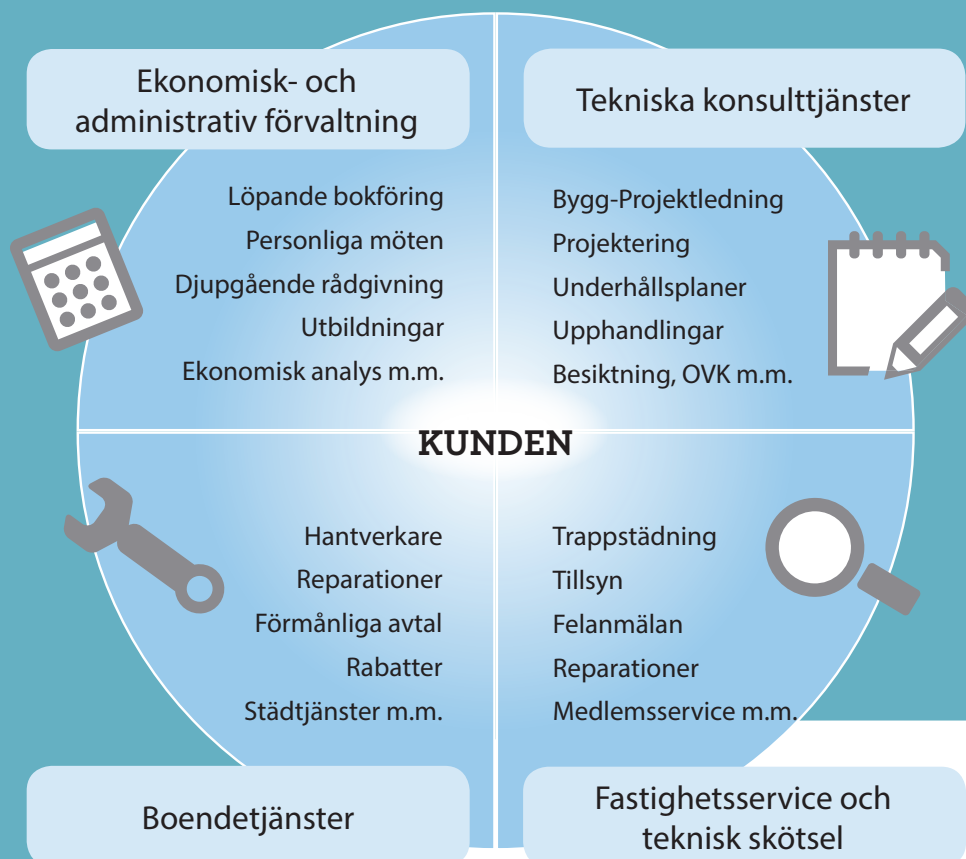
nordicLIFE

HEJ DU SOM BOR I BRF PRINSEN 6!

Ni är 21 bostadsrätter och 2 lokaler som alla förenas i Brf Prinsen 6. Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här, i nya kläder och med 2018 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2013 är vi Ekonomisk förvaltare för er i Brf Prinsen 6. Vi tillhandahåller även fastighetsskötsel och lokalvård åt er bostadsrättsförening.

Vi ser fram emot många års nära samarbete. Tveka inte att höra av dig om du undrar över något!



Årsredovisning för

Brf Prinsen 6

769606-8704

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Prinsen 6, 769606-8704 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2001-03-16
Ekonomiska planen registrerades	2006-10-16
Stadgarnas registrerades	2015-10-15

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

Steen Christensen
Jan Kinnander
Anders Stenström
Ramtin Ohadi
Andreas Stennert

Roll

Ordförande
Sekreterare
Kassör
Vice kassör

Styrelsesuppleant

Daniel Erlandsson
Lars Falk
Jens Nilsby

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har hållit 18 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2018-06-11.

I stämman deltog 15 st medlemmar varav 1 fullmakt som representerade 14 lägenheter.

Revisorer

Jan Håkansson

Mazars

Mazars SET Revisionsbyrå

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning

Olivedal 3:3

Kommun

Göteborg

Byggnadsår	1909/1929
Värdeår	1970
Total byggnadsyta	1 775 kvm
varav lägenhetsyta	1 658 kvm
varav lokalyta	117 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal lägenheter	21
Antal lokaler	2

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
4	11	5	-	1	-	21

Verksamhet i lokalerna

Sharper of Sweden Barbershop AB

Exklusiv barbershop/rakning/klippning

Löptid 2025-01-30

AB Duns Sweden

Barnklädesaffär

Löptid 2018-12-31

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning & Fastighetsskötsel

NordicLife Förvaltning AB

Revision

MAZARS SET Revisionsbyrå AB

Bredband & TV

Bredband 2 AB, Com Hem AB

Elhandel

Göteborgs Energi Din El AB

Fjärrvärme

Göteborgs Energi AB

Vatten

Göteborgs Stad

Renhållning

Renova Miljö AB, Bring Express Miljö AB & Göteborgs Stad

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	34 medlemmar
Vid årets slut	34 medlemmar
Antal överlåtelse under året	1 lägenheter

Eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disp. av resultat enl. stämmans beslut</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Inbetalda insatser	27 386 073			27 386 073
Uppskrivningsfond	22 953 343			22 953 343
Upplåtelseavgifter	1 602 807			1 602 807
Fond för yttre underhåll enl. not	263 415		-180 813	82 602
Summa bundet kapital	52 205 638	-	-180 813	52 024 825
Ansamlad vinst / förlust	-25 252 910		-3 189 872	-28 442 782
Årets resultat	-3 370 685	-445 760	3 370 685	-445 760
Balanserat resultat	-28 623 595	-445 760	180 813	-28 888 542
Summa eget kapital	23 582 043	-445 760	-	23 136 283

Fond för yttre underhåll

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Vid årets början	263 415	473 574
Årets avsättning yttre fond	82 602	82 602
Årets uttag yttre fond enligt stämmobeslut	-263 415	-292 761
	82 602	263 415

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tekniskt Underhåll

Händelser 2018:

- Relining av alla horisontella ledningar. Tätning av "stick"/ledningarna som inte används.
- Ny cykelbod på gården.
- Cykel/barnvagnsförvaring färdigställt.
- Förråd för hyresgäst Sharper Barbershop är klara.
- OVK (ventilationsbesiktning) som gjordes hösten 2018 blev inte godkänd. Åtgärder kommer att ske i början av 2019.

Då föreningen drivit frågan om brandtrappor till högsta förvaltningsrätten och där blivit erlagda att upprätta brandtrappor kommer detta arbete att inledas under våren. Ambitionen är att dessa ska bli så diskreta och prisvärda som möjligt.

De lägenheter som berörs är lägenheterna i uppgång B. Ansökan om bygglov har skickats in och dialog med olika trapp-entreprenader pågår. Om någon boende i föreningen har erfarenhet av byggnation eller vill stötta i detta arbete välkomnas engagemang varmt av styrelsen.

Det kommer även att undersökas om det är möjligt att konstruera brandtrappan på sådant sätt att det även går att ge föreningen tillgång till Kråkängsparken. Detta är ett grönområde (som ligger ovanför Snickeriet) som kringliggande fastigheter har gemensam tillgång till.

Ekonomi

Föreningens ekonomi ska vara i balans och avstämd med den kort- och långsiktiga underhållsplanen. Medlemmarnas önskemål är att belåning och årsavgifter är så låga som möjligt för att skapa förutsättning för en hög värdering av den enskilda bostadsrätten. För att kunna uppfylla medlemmarnas önskemål har styrelsen mandat att ta fram ändamålsenliga förslag till ökade intäkter och minskade kostnader. Styrelsen skall aktivt förvalta vår gemensamma fastighet.

Inga nya lån har tagits upp under året. Föreningens totala lån uppgick per den 31 december 2018 till 8 493 750 kr och i kassan fanns det 432 tusen kronor. Medlemmarnas årsavgifter till föreningen höjdes med 5 % från och med januari 2018 (441 kr/m²/år). Föreningens hyresgäster har under 2018 haft hyreshöjningar enligt konsumentprisindex (KPI).

Nyckeltal för att ta tempen på vår förenings ekonomi:

Nyckeltal 1. räntekostnaderna.

Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Om räntekostnaden är under 20 % av omsättningen är det bra, om den är över 40 % har föreningen problem.

Räntekostnader / Nettoomsättning = 81 KSEK / 1026 KSEK = 8%

Kommentar: Brf Prinsen 6 värde på 8 % ligger under 20 % vilket = BRA

Nyckeltal 2 . underhålls- och amorteringsutrymme

Föreningens intäkter för att klara framtida underhåll, utan stora avgiftshöjningar, är en kompletterande beräkning som tillsammans med räntekostnaden ger en tydlig bild av ekonomin.

Det framräknade värdet kallas underhålls- och amorteringsutrymme.

Reparationer + Planerat underhåll + Avskrivningar +/- Årets Resultat / Nettoomsättning = 39 KSEK + 357 KSEK + 286 KSEK - 446 KSEK = 236 KSEK / 1026 KSEK = 23 %

Över 30% = BRA

Under 30% = underfinansiering

Kommentar: Brf Prinsen 6 låg 2017 på 20% och ligger under 2018 på 23 %, vilket fortfarande pekar på underfinansiering. Detta beror främst på den stora utgift föreningen hade för bytet av balkonger under 2017 och där kostnaden togs under året.

Föreningen har under de senaste tio åren genomfört omfattande underhåll och förbättringar av fastigheten. Kostnaden för det planerade underhållet under de kommande åren kommer därför att vara förhållandevis låg vilket medför att värdet för underhålls- och amorteringsutrymme förbättras.

Nyckeltal 3. skuld per kvadratmeter

Ytterligare ett sätt att ta tempen på föreningen är att beräkna belåningen, d v s skuld per kvadratmeter yta (totalyta).

Föreningens skulder / totalyta (borätter + lokaler) = 8 494' / 1 775 = 4 785 kr/m²

Under 5 000 kr/kvm = BRA

Över 10 000 kr/kvm = INTE BRA

Kommentar: Brf Prinsen 6 värde på 4 785 kr/m² vilket = BRA

Ordförande har ordet

Styrelsens ambition är fortsatt att hålla medlemmarna informerade och uppdaterade på vad som pågår och planeras i föreningen. Efter varje styrelsemöte skickar vi därför ut en kort information med de mest aktuella punkterna.

Styrelsen upplever också att det finns en bra dialog mellan medlemmarna.

Som framgår av föreningens ekonomiska plan samt den tekniska standard så har styrelsen full kontroll på dessa områden .

Den största uppgiften för 2019 är installation av brandtrappan som beskrivits ovan.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 022 264	993 520	971 801	788 667
Resultat efter finansiella poster	-445 760	-3 370 685	-482 741	-795 678
Soliditet, %	73	73	79	78

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat	-28 360 180
Årets resultat	-445 760
Avsättning till underhållsfond	-82 602
Totalt	-28 888 542
Styrelsen föreslår följande disposition	
Uttag ur underhållsfond	-82 602
Balanseras i ny räkning	-28 805 940
Summa	-28 888 542

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 022 264	993 520
Övriga rörelseintäkter	3	3 336	2 246
Summa rörelseintäkter		<u>1 025 600</u>	<u>995 766</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-938 332	-3 801 776
Övriga externa kostnader	5	-165 974	-115 121
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-286 359	-286 359
Summa rörelsekostnader		<u>-1 390 665</u>	<u>-4 203 256</u>
Rörelseresultat		<u>-365 065</u>	<u>-3 207 490</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 695	-163 197
Summa finansiella poster		<u>-80 695</u>	<u>-163 195</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-445 760</u>	<u>-3 370 685</u>
		<u>-445 760</u>	<u>-3 370 685</u>
Årets resultat		<u>-445 760</u>	<u>-3 370 685</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	31 309 100	31 595 459
Summa materiella anläggningstillgångar		31 309 100	31 595 459
Summa anläggningstillgångar		31 309 100	31 595 459
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	14 375
Övriga fordringar	8	8 720	2 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	69 983	131 977
Summa kortfristiga fordringar		78 703	149 180
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	432 434	519 657
Summa kassa och bank		432 434	519 657
Summa omsättningstillgångar		511 137	668 837
SUMMA TILLGÅNGAR		31 820 237	32 264 296

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		50 339 416	50 339 416
Upplåtelseavgift		1 602 807	1 602 807
Fond för yttre underhåll		82 602	263 415
Summa bundet eget kapital		52 024 825	52 205 638
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-28 442 782	-25 252 910
Årets resultat		-445 760	-3 370 685
Summa fritt eget kapital		-28 888 542	-28 623 595
Summa eget kapital		23 136 283	23 582 043
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 493 750	8 493 750
Summa långfristiga skulder	12	8 493 750	8 493 750
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		78 908	49 697
Skatteskulder	13	12 927	11 973
Övriga skulder	14	9 987	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	88 382	116 833
Summa kortfristiga skulder		190 204	188 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 820 237	32 264 296

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Per år
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1,25%
- Inventarier	20%

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuellt stadgar eller budget).

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2019.

För hyreshus blir avgiften 1 337 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	745 448	689 217
Lokalhyresintäkter	176 018	203 508
Bredband	100 800	100 800
Öresutjämning	-2	-5
Summa	1 022 264	993 520

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	3 336	2 246
Summa	3 336	2 246

Not 4 Rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Driftkostnader		
El	39 312	32 408
Fjärrvärme	166 942	155 715
Vatten	48 762	43 411
Renhållning	58 329	62 431
	<u>313 345</u>	<u>293 965</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / lokalvård	62 959	63 405
Fastighetsskatt	41 977	41 515
Kabel TV	82 135	88 321
Fastighetsförsäkringar	24 286	23 035
Hissbesiktning	-	3 011
Övriga utgifter för fastighetsskötsel	17 340	5 663
	<u>228 697</u>	<u>224 950</u>
Löpande reparationer och underhåll		
Reparationer av bostäder	987	1 000
Reparationer av lokaler	1 251	-
Reparationer av gemensamma utrymmen	22 549	4 955
Reparationer av installationer	13 327	20 551
Reparationer av markytor	-	1 558
Reparationer övriga	1 314	-
	<u>39 428</u>	<u>28 064</u>
Planerat underhåll		
Planerat underhåll balkonger	-	2 632 517
Planerat underhåll fasad	-	514 909
Planerat underhåll lokaler	40 932	107 371
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	36 796	-
Planerat underhåll bostäder	279 134	-
	<u>356 862</u>	<u>3 254 797</u>
Summa	<u>938 332</u>	<u>3 801 776</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier	873	4 740
Förbrukningsmaterial	236	919
Befarad kundförlust	-	20 002
Reklam och PR	-	3 938
Revision	15 417	9 875
Ekonomisk förvaltning	31 008	31 828
Tele, data & post	2 517	1 732
Bankkostnader	2 766	2 957
Föreningskostnader	10 995	7 514
Övriga förvaltningskostnader	32 686	6 453
Konsultarvoden	67 653	24 238
Övriga kostnader	1 823	925
	165 974	115 121

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader och mark	286 359	286 359
Summa	286 359	286 359

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	22 908 732	22 908 732
- Mark	10 707 228	10 707 228
	33 615 960	33 615 960
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 020 501	-1 734 142
- Årets avskrivning enligt plan	-286 359	-286 359
	-2 306 860	-2 020 501
Redovisat värde vid årets slut	31 309 100	31 595 459
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	19 800 000	19 800 000
	35 400 000	35 400 000
Taxeringsvärde byggnad, lokaler	950 000	950 000
Taxeringsvärde mark, lokaler	440 000	440 000
	1 390 000	1 390 000
Summa taxeringsvärde	36 790 000	36 790 000

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
- Skattekonto	8 720	2 828
	8 720	2 828

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	30 284	26 323
Comhem	4 063	-
- Arvode NordicLife Förvaltning	23 948	93 966
- Bredband	11 688	11 688
Redovisat värde vid årets slut	69 983	131 977

Not 10 Kassa och Bank

	2018-12-31	2017-12-31
Klientmedelskonto	432 434	519 657
	432 434	519 657

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 494 000	8 494 000
Summa ställda säkerheter	8 494 000	8 494 000

Not 12 Långfristiga skulder

	Ränta %	2018-12-31	2017-12-31	Nästa villkorsändring	Upplupen ränta
Swedbank		8 493 750	8 493 750		
		8 493 750	8 493 750		
2853399745	1,373	2 746 875	2 746 875	2019-03-28	315
2853399752	1,043	2 746 875	2 746 875	2019-03-28	238
2856155011	0,957	1 500 000	1 500 000	2019-02-28	1 316
2859270601	1,199	1 500 000	1 500 000	2019-04-28	2 112
		8 493 750	8 493 750		3 981

Varav 8 493 750 kr förfaller efter fem år

Not 13 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Momsskuld	10 693	10 201
Skattefordran	-39 743	-39 743
Årets fastighetsskatt	41 977	41 515
	12 927	11 973

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Depositioner	10 000	10 000
Ingående moms	-13	-
	9 987	10 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupen räntekostnad	3 981	7 691
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	34 118	61 800
Upplupna driftkostnader	40 283	32 946
Övriga upplupna kostnader	-	4 396
	88 382	116 833

Underskrifter

Göteborg den 2019-04-17


Steen Christensen
Ordförande


Jan Kinnander
Ledamot, sekreterare


Anders Stenström
Ledamot


Ramtin Ohadi
Ledamot


Andreas Stennert
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-07


Jan Håkansson
Auktoriserad revisor
Mazars SET Revisionsbyrå

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Prinsen 6
Org. nr 769606-8704

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Prinsen 6 för år 2018.

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 2018 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.

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 misstag.

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 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 på 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Prinsen 6 för år 2018 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 BRF Prinsen 6 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg, 2019-05-07


Jan Håkansson
Auktoriserad revisor

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

Fullmakt

Namn:

Jag ger härmed rätt att

vid föreningsstämman den/.....20..... föra min talan.

Namnteckning:

Förening: Lägenhetsnummer:

.....



VISSTE DU ATT...

Varje kund hos oss har en personlig förvaltare som man kontakter direkt.
Det är själva grundtanken med vårt omfattande styrelsestöd.
Läs mer på www.nordiclifese.se.



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11 A,
421 31 Västra Frölunda
Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg
Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordiclifese.se
Webb: www.nordiclifese.se