



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Lillprinsen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lillprinsen med säte i Malmö org.nr. 769611-9796 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Frosta 2	2015-02-12	1939

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
6	lokaler (hyresrätt)	508
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 116
5	lägenheter (hyresrätt)	285
Totalt 63 objekt		4 909

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 23 st 3 rok, 10 st 4 rok, 1 st 5 rok, 5 st 6 rok.
Föreningens hyresrätter planeras säljas när möjlighet ges. Värdet av lägenheterna uppskattas till 12 milj. kr.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mattias Kristiansson	Ordförande	2023-06-15	
Per-Göran Green	Ledamot	2015-02-24	
Martin Sundberg	Ledamot	2019-06-13	
Emily Leisnert	Ledamot	2023-06-15	
Lina Martinell	Ledamot	2023-06-15	2024-05-22
Sara Amani	Ledamot	2023-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per -Göran Green.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas i förening av Per -Göran Green, Mattias Kristiansson, och Martin Sundberg.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Fredrik Odder (sammankallande) och Dan Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar varav 3 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad och från 1 juli 2025 höjs avgiften med 3 % till.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-09.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023

Relining.

2022

Grovstädning av trapphusen

Trapporna i alla trapphus grovstädades med maskin.

2020

Grindar

Grindar installerades mot Lundbergsgatan och Regementsgatan.

Gårdsrenovering

Renovering av cykelparkering, rabatter samt byte av marksten.

Sopstation

Ny station för sopsortering flyttad och placerad vid Lundbergsgatan.

Den södra tvättstugan

Helrenovering inklusive två nya tvättmaskiner samt en torktumlare.

2018**Fasadrenovering**

Fasad- och balkongrenovering slutbesiktigad.

Gästlokal

Renovering av gästlokal, på hörnet vid Lundbergsgatan.

Nytt kök, badrum och nya ytskikt.

Den norra tvättstugan

Två nya tvättmaskiner och en ny mangel.

2017**Fasadrenovering**

Renovering av fasad och samtliga 61 balkonger.

Ny fasadplåt kring alla fönster och balkonger.

Grindar

Nya grindar med lås till källartrapporna.

Den södra tvättstugan

Ny tvättmaskin.

2016**Trapphus**

Samtliga trapphus (3 st) har renoverats och målats.

Byte av armatur i trapphus, vind och källare.

Nya säkerhetsdörrar och postboxar.

Ventiler

Byte av ventiler för vattenledare.

Avlopp

Underhållsspolning av avlopp.

Bredband

Kollektivt bredbandsavtal med Ownit Bredband AB.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**2024**

OVK-besiktning

2025

Underhåll av träfönster, utsida, samt entrepartier

2026

Införande av gemensam el.

Nytt system för att öppna trappdörrarna med taggar.

2027

Lagning av trappor

Måla betonggolv och -räcken på balkongerna
OVK-besiktning

2028

Avloppsledningar, rensning, nät och mark per lgh

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 . Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 77.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-112	242	205	92	141
Skuldsättning, kr/kvm	13 917	14 611	14 680	14 750	14 807
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	16 598	17 426	17 509	17 591	17 660
Räntekänslighet, %	20	24	26	29	27
Energikostnad, kr/kvm	191	193	180	181	155
Årsavgifter, kr/kvm	814	718	664	610	658
Årsavgifter/totala intäkter, %	72	69	68	72	72
Totala intäkter, kr/kvm	947	874	821	708	762
Nettoomsättning, tkr	4 575	4 137	3 856	3 424	3 619
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 419	-1 715	-1 058	-2 920	-2 474
Soliditet, %	47	47	47	47	49

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under

räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår värme, VoA, avfallshantering och bredband. Lägenheternas el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 4 337 846 kr där amorteringar utgör 3 407 500 kr.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till

–112 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter 1 januari 2025 med 5 % och med ytterligare 3% från 1 juli 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	79 487 118	0	0	79 487 118
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	6 435 501	0	0	6 435 501
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	329 987	0	246 750	576 737
S:a bundet eget kapital, kr	86 252 606	0	246 750	86 499 356
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-19 676 749	-1 714 841	-246 750	-21 638 339
Årets resultat, kr	-1 714 841	1 714 841	-3 418 608	-3 418 608
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-21 391 590	0	-3 665 358	-25 056 947
S:a eget kapital, kr	64 861 016	0	-3 418 608	61 442 409

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 264 000 kr samt ianspråktagande skett med 17 250 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-21 391 590
Årets resultat, kr	-3 418 608
Reservation till underhållsfond, kr	-264 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	17 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-25 056 948

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-25 056 948

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Rörelsens intäkter**

Omsättning

2

4 574 949

4 136 752

Övriga intäkter

3

72 909

152 591

4 647 858**4 289 343****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-325 222

-245 359

Planerat underhåll

5

-17 250

-337 756

Fastighetsavgift/skatt

-128 326

-127 742

Driftskostnader

6

-1 327 506

-1 332 742

Övriga kostnader

7

-239 701

-282 366

Personalkostnader

8

-333 870

-298 349

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-2 623 567

-2 427 302

-4 995 442**-5 051 616****Rörelseresultat****-347 584****-762 273****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4 694

51 169

Räntekostnader och liknande resultatposter

-3 075 719

-1 003 737

-3 071 025**-952 568****Årets resultat****-3 418 608****-1 714 841**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	127 241 858	129 865 425
Pågående nyanläggningar och förskott	10	0	0
		127 241 858	129 865 425
Summa anläggningstillgångar		127 241 858	129 865 425
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	15
Avräkningskonto HSB Malmö		809 015	2 893 494
Övriga fordringar	11	148 683	142 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	114 263	103 962
		1 071 961	3 139 589
<i>Kassa och bank</i>		2 586 960	4 840 328
Summa omsättningstillgångar		3 658 921	7 979 917
SUMMA TILLGÅNGAR		130 900 779	137 845 342

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		79 487 118	79 487 118
Uppåtelseavgifter		6 435 501	6 435 501
Fond för yttre underhåll	13	576 737	329 987
		86 499 356	86 252 606
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-21 638 339	-19 676 749
Årets resultat		-3 418 608	-1 714 841
		-25 056 947	-21 391 590
Summa eget kapital		61 442 409	64 861 016
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	68 317 845	71 725 345
Leverantörsskulder		115 288	381 708
Aktuella skatteskulder		11 118	11 118
Övriga skulder	17	18 193	17 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	995 926	848 294
Summa kortfristiga skulder		69 458 370	72 984 326
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 900 779	137 845 342

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-3 418 608

-1 714 841

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 623 567

2 427 302

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****-795 041****712 461****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-16 852

-34 022

Förändring av kortfristiga skulder

4 416 707

445 545

Kassaflöde från den löpande verksamheten**3 604 814****1 123 984****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-5 292 115

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-5 292 115****Finansieringsverksamheten**

Försäljning av lägenhet

0

1 550 000

Upptagna lån

-4 535 160

0

Amortering av lån

-3 407 500

-340 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-7 942 660****1 210 000****Årets kassaflöde****-4 337 846****-2 958 131****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

7 733 822

10 691 953

Likvida medel vid årets slut**3 395 976****7 733 822**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Kassaflödesanalysen är beräknad enligt den indirekta metoden.
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 70 år.
Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,53 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 294 852	2 906 286
Hysesintäkter	1 212 763	1 159 384
Årsavgift bostad TV/bredband, ej moms	49 670	49 080
Vatten ej moms	0	342
Uppvärmning ej moms	17 664	21 660
	4 574 949	4 136 752

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme, vatten, sophantering, abonnemang för TV- och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	0	22 746
Ersättning från försäkringsbolag	7 727	0
Andrahandsuthyrningsavgifter	19 719	3 913
Överlåtelseavgifter	10 031	13 130
Pantförskrivningsavgifter	2 769	7 224
Övriga intäkter	32 663	105 578
	72 909	152 591

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll lokaler	7 461	0
Löpande underhåll av bostäder	0	4 450
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	2 280	17 062
Löpande underhåll tvättutrustning	15 822	18 756
Löpande underhåll av installationer	8 328	10 151
Löpande underhåll Va/sanitet	11 182	9 516
Löpande underhåll värme	13 447	0
Löpande underhåll ventilation	3 021	14 491
Löpande underhåll el	3 554	0
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	17 667	0
Löpande underhåll av hissar	7 482	9 924
Reparation av markytor	0	2 640
Reparation försäkringsärende	234 979	158 368
Öresutjämning	-1	1
	325 222	245 359

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll lokaler	0	107 697
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	17 250	48 259
Planerat uh bostäder	0	181 800
	17 250	337 756

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	111 106	111 452
El	78 434	82 665
Uppvärmning	626 142	675 898
Vatten	231 779	190 991
Sophämtning	66 647	89 646
Övriga avgifter	213 398	182 089
	1 327 506	1 332 741

I posten övriga avgifter ingår kostnader för OVK, försäkring, bredband, bevakning mm.

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	108 815	105 392
Revisionsarvoden	17 750	14 625
Avgifter för juridiska åtgärder	20 312	44 378
Övriga kostnader	92 824	117 971
	239 701	282 366

I posten "Övriga kostnader" ingår kostnader för förbrukningsinventarier, kontorsmaterial, överlåtelse- och pantsättningsavgifter mm.

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Män	1	1
	1	1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	114 300	111 450
Ersättningar till övriga förtroendevalda	4 993	0
Löner och ersättningar	163 181	140 700
	282 474	252 150
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	51 396	46 199
	51 396	46 199
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	333 870	298 349

Ersättning övriga förtroendevalda är högre än vad som beslutats på stämman då det betalats ut arvode till valberedningen för tidigare år.

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 394 556	98 041 879
Årets investeringar relining		5 352 677
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 394 556	103 394 556
Ingående avskrivningar	-25 188 851	-22 761 549
Årets avskrivningar	-2 623 567	-2 427 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 812 418	-25 188 851
Mark	51 659 720	51 659 720
Utgående värde mark	51 659 720	51 659 720
Bokfört värde byggnader och mark	127 241 858	129 865 425
Taxeringsvärden byggnader	43 218 000	43 218 000
Taxeringsvärden mark	51 340 000	51 340 000
	94 558 000	94 558 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	60 564
Årets investering i relining		0
Omklassificeringar		-60 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	146 839	137 963
Skattefordring avseende aktuell skatt	1 844	4 155
	148 683	142 118

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	87 463	84 955
Bredband	7 410	7 410
Tele 2	7 197	7 130
Uppl försäkringsersättningar	7 727	0
Övriga förutbetalda kostnader och uppl intäkter	4 466	4 467
	114 263	103 962

Not 13 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	329 987	538 743
Avsättning	264 000	129 000
Ianspråktagande	-17 250	-337 756
	576 737	329 987

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	73 202 900	73 202 900
	73 202 900	73 202 900

Not 15 Skulder till kreditinstitut

68 317 845 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 3 407 500 kr.

Faktisk amortering under det kommande året 430 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år 66 167 845 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	68 317 845	71 725 345
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	0
	68 317 845	71 725 345

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,808	2025-01-30	63 722 845	33 750 000
Stadshypotek	3,800	2024-09-05	4 595 000	5 655 000
Stadshypotek	0,99	2024-01-30	0	32 320 345
			68 317 845	71 725 345

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	2 197	2 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	1 207	1 072
	3 404	3 072



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	430 035	145 151
Förutbetalda hyror och avgifter	377 017	390 408
Övriga upplupna kostnader	52 354	74 482
Beräknat arvode för revision	16 000	15 000
Upplupen el	10 998	7 982
Upplupen värme	84 283	94 015
Upplupen sophämtning	5 845	1 842
Upplupen Vatten o Avlopp	19 396	0
Upplupna kostnader relining	0	119 412
Korr öresutjämning	-2	2
	995 926	848 294

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut (i maj) så har försäljningen av en av föreningens hyresrätter påbörjats, Föreningen förväntar sig kunna sälja lägenheten för ca 3 milj. kr.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mattias Kristiansson
Ordförande

Per-Göran Green

Martin Sundberg

Maja Lindberg

Sara Amani

Emily Leisnert

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Valon Gashi
Revisor från BoRevision i Sverige AB
av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillprinsen för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillprinsen för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande drift samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Lillprinsen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTIAS KRISTIANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 08:12:42



EMILY LEISNERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 10:23:15



SARA AMANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 19:28:44



MARTIN SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 15:49:59



PER-GÖRAN GREEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 17:26:17



MAJA LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 11:41:53



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 10:44:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Lillprinsen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 10:44:41



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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