

Årsredovisning

BRF Prisma

1/1 2017 - 31/12 2017

Org nr. 769622-4992



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Prisma får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

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 (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 192 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 019 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Järnbrott 133:12 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 66 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2012 och 2013. Fastigheternas adress är Norra Dragspelsgatan 22-24 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen..

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
2	32	32				66

Dessutom tillkommer:

Hysesrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	1	46	

Total bostadsarea: 4 665 m²

Årets taxeringsvärde 87 707 000 kr

Föregående års
taxeringsvärde 87 707 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Hissar och portar	Kone AB
Kabel-TV	ComHem
Städ	Städbolaget

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 78 tkr och planerat underhåll för 221 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	19
Dörrar och lås, huskropp utvändigt	182
Garage och p-platser	6

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Forsman	Ordförande	Stämman	2019
Per-Olof Carlsson	Vice Ordförande	Stämman	2018
Agneta Andersson	Sekreterare	Stämman	2018
Eva Berntson Gärtner	Ledamot	Stämman	2019
Eiva Andersson	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Yvonne Gabrielsson	Stämman	2018
Åke Gidlund	Stämman	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers	Auktoriserad revisor	Stämman
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Revisorsuppleant	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Anders Bergsten	Stämman
Kristina Andersson	Stämman
Linda Bergfeldt	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 95 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 543 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 883	2 882	2 883	2 882	2 825
Resultat efter finansiella poster	-173	-325	-253	-314	678
Resultat exklusive avskrivningar	1 019	868	939	857	803
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	471	320	391	440	394
Balansomslutning	150 047	152 152	153 900	154 514	155 448
Soliditet %	83	81	81	81	80
Likviditet %	102	191	242	197	175
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	543	545	545	545	535
Driftkostnader, kr/m ²	214	251	224	235	240
Ränta, kr/m ²	146	155	164	181	171
Underhållsfond, kr/m ²	464	395	283	165	88
Lån, kr/m ²	5 488	5 913	6 214	6 300	6 386
Skuldkvot %	8,85	9,48	9,97,	10,04	10,46

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	108 706 000	15 310 000	1 835 812	-1 463 105	-324 796
Disposition enl. årsstämmobeslut				-324 796	324 796
Reservering underhållsfond			548 000	-548 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-221 257	221 257	
Årets resultat					-173 201
Vid årets slut	108 706 000	15 310 000	2 162 555	-2 114 644	-173 201

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 787 902
Årets resultat	-173 201
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-548 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	221 257
Summa	-2 287 845

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 2 287 845
-----------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 883 945	2 882 675
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 238	17 497
Summa rörelseintäkter		2 891 183	2 900 172
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-999 372	-1 165 842
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 561	-131 031
Personalkostnader	Not 6	-40 961	-16 774
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 192 415	-1 192 415
Summa rörelsekostnader		-2 383 309	-2 506 062
Rörelseresultat		507 874	394 110
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	0	1 905
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-681 075	-720 811
Summa finansiella poster		-681 075	-718 906
Resultat efter finansiella poster		-173 201	-324 796
Årets resultat		-173 201	-324 796

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	148 879 631	150 043 802
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	191 286	219 530
Summa materiella anläggningstillgångar		149 070 917	150 263 332
Summa anläggningstillgångar		149 070 917	150 263 332
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	2 240	2 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	86 781	45 107
Summa kortfristiga fordringar		89 021	47 888
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	887 685	1 840 922
Summa kassa och bank		887 685	1 840 922
Summa omsättningstillgångar		976 706	1 888 810
Summa Tillgångar		150 047 623	152 152 142

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 016 000	124 016 000
Fond för yttre underhåll		2 162 555	1 835 812
Summa bundet eget kapital		126 178 555	125 851 812
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 114 645	-1 463 105
Årets resultat		-173 201	-324 796
Summa fritt eget kapital		-2 287 845	-1 787 902
Summa eget kapital		123 890 710	124 063 910
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 200 000	27 100 000
Summa långfristiga skulder		25 200 000	27 100 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	400 000	400 000
Leverantörsskulder	Not 17	97 477	128 254
Skatteskulder	Not 18	42 140	21 070
Övriga skulder	Not 19	789	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	416 508	438 908
Summa kortfristiga skulder		956 914	988 232
Summa Eget kapital och Skulder		150 047 623	152 152 142

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-173 201	-324 796
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	1 192 415	1 192 415
Summa	1 192 415	1 192 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 019 428	867 619
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-41 133	-1 991
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-31 318	-23 421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	946 977	842 207
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 900 000	-1 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 900 000	-1 400 000
Årets kassaflöde	-953 237	-557 793
Likvidamedel vid årets slut	887 685	1 840 922

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 533 095	2 533 015
Hyrer, garage	354 100	350 860
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 250	-1 200
Summa nettoomsättning	2 883 945	2 882 675

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	7 002	17 000
Fakturerade kostnader	180	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	56	137
Summa övriga rörelseintäkter	7 238	17 497

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-221 258	-26 188
Reparationer	-78 343	-276 892
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-21 070	-17 611
Försäkringspremier	-37 742	-34 942
Kabel- och digital-TV	-32 953	-29 712
Obligatoriska besiktningar	-18 647	-28 561
Övriga utgifter, köpta tjänster	-15 409	-23 414
Drift och förbrukning, övrigt	-1 182	0
Förbrukningsinventarier	-5 852	-49 947
Vatten	-100 022	-124 022
Fastighetsel	-90 365	-92 199
Uppvärmning	-226 993	-320 765
Sophantering och återvinning	-64 388	-61 459
Förvaltningsarvode drift	-85 148	-80 130
Summa driftkostnader	-999 372	-1 165 842

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fritidsmedel	-2 105	-1 798
Förvaltningsarvode administration	-96 756	-95 112
Lokalkostnader	-1 875	0
Hyra inventarier & verktyg	-3 893	0
IT-kostnader	-8 294	-6 645
Arvode, yrkesrevisorer	-20 150	-20 225
Övriga förvaltningskostnader	0	-2 394
Kreditupplysningar	-675	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 152	0
Kontorsmateriel	-6 976	0
Telefon och porto	-888	-1 119
Konsultarvoden	-1 875	0
Bankkostnader	-1 922	-1 360
Övriga externa kostnader	0	-1 478
Summa övriga externa kostnader	-150 561	-131 031

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-33 713	-11 186
Övriga kostnadsersättningar	-1 247	0
Övriga personalkostnader	0	-6 238
Sociala kostnader	-6 001	650
Summa personalkostnader	-40 961	-16 774

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 164 171	-1 164 171
Avskrivning Maskiner och inventarier	-28 244	-28 244
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 192 415	-1 192 415

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	1 852
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	53
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	1 905

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Övriga räntekostnader	-681 075	-720 811
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-681 075	-720 811

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	138 661 315	138 661 315
Mark	15 000 000	15 000 000
	153 661 315	153 661 315
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	153 661 315	153 661 315
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 617 513	-2 453 342
	- 3 617 513	- 2 453 342
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 164 171	-1 164 171
	- 1 164 171	- 1 164 171
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 4 781 684	- 3 617 513
 Restvärde enligt plan vid årets slut	148 879 631	150 043 802
Varav		
Byggnader	133 879 631	135 043 802
Mark	15 000 000	15 000 000
 Taxeringsvärden		
Byggnader	68 107 000	68 107 000
Mark	19 600 000	19 600 000
Totalt taxeringsvärde	87 707 000	87 707 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	282 444	282 444
	282 444	282 444
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	282 444	282 444

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-62 914	-34 669
	- 62 914	- 34 669

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-28 244	-28 244
	- 28 244	- 28 244

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-91 158	-62 914
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 91 158	- 62 913

Restvärde enligt plan vid årets slut

191 286	219 530
----------------	----------------

Varav

Inventarier och verktyg	191 286	219 530
-------------------------	---------	---------

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 240	2 781
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 240	2 781

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	39 604	37 742
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 520	7 365
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 657	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	86 781	45 107

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	11 285	1 743
Transaktionskonto	876 400	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 839 179
Summa kassa och bank	887 685	1 840 922

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	25 600 000	27 500 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	25 200 000	27 100 000

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,77 %	2018-12-31	7 500 000	0,00	400 000	7 100 000
SWEDBANK	3,35 %	2019-11-25	10 000 000	0,00	0	10 000 000
SWEDBANK	1,34%	2022-11-25	10 000 000	0,00	1 500 000	8 500 000
Summa			27 500 000	0,00	1 900 000	25 600 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 400 000 kr årligen.

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	400 000	400 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	400 000	400 000

Not 17 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	97 477	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	128 254
Summa leverantörsskulder	97 477	128 254

Not 18 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Beräknad skatteskuld	42 140	21 070
Summa skatteskulder	42 140	21 070

Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	4 218	0
Skulder för löneavdrag	-3 729	0
Avräkning hyror och avgifter	300	0
Summa övriga skulder	789	0

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	15 900	18 186
Upplupna sociala avgifter	0	5 714
Upplupna räntekostnader	92 443	117 254
Upplupna elkostnader	5 931	8 099
Upplupna vattenavgifter	8 000	10 260
Upplupna värmekostnader	31 394	31 830
Upplupna kostnader för renhållning	3 600	5 069
Upplupna revisionsarvoden	18 000	16 100
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	241 240	226 396
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	416 508	438 908

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

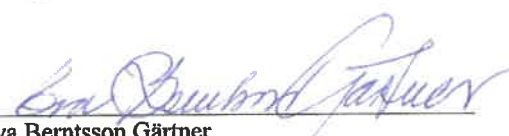
Göteborg 2018-04-03


Bengt Forsman


Per-Olof Carlsson


Eive Andersson

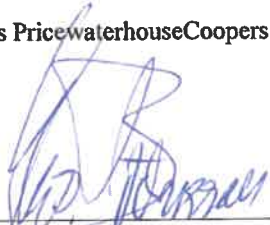

Agneta Andersson


Eva Berntsson Gärtner

Min revisionsberättelse har avlämnats

2018-04-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Prisma, org.nr 769622-4992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prisma för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Prisma för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

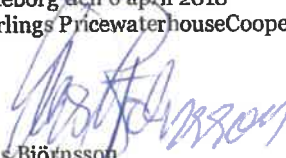
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg den 6 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

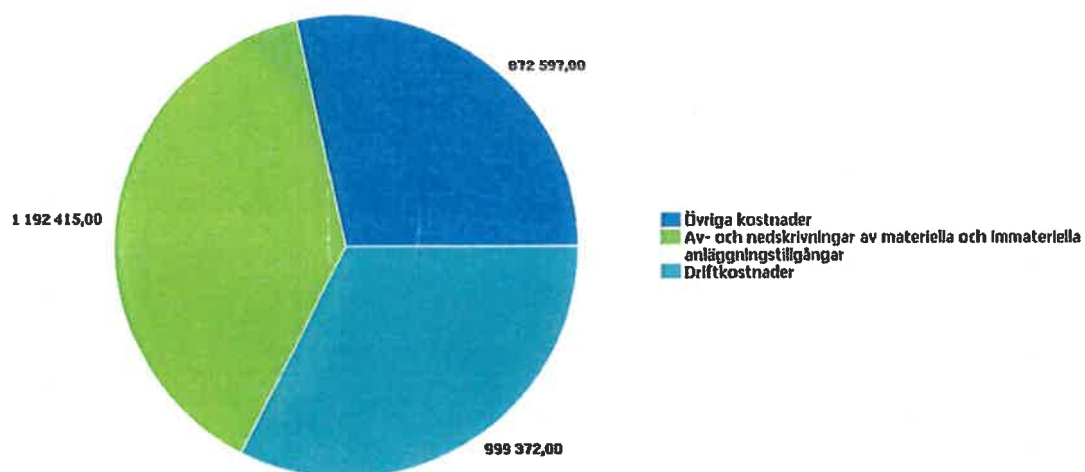
Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planens reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

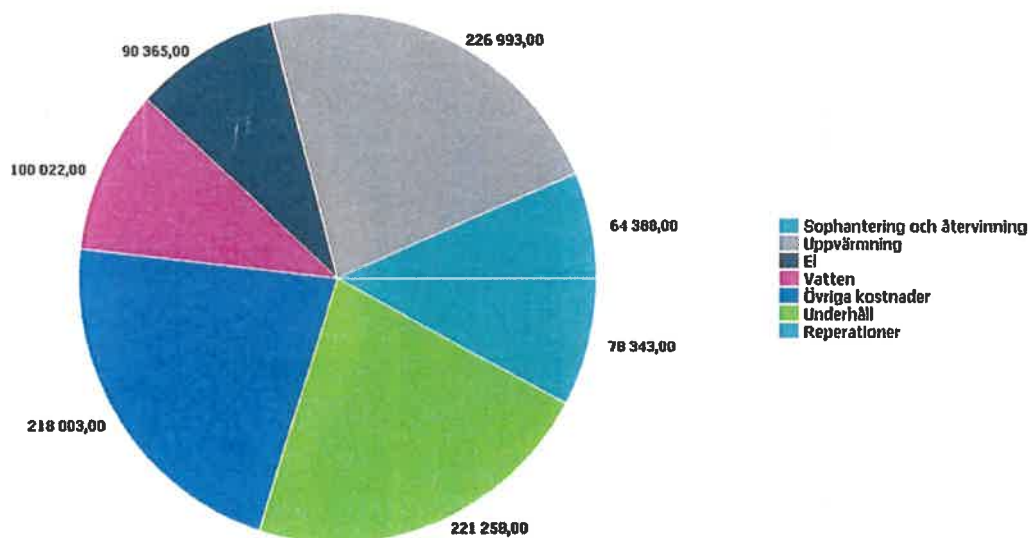
Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	999 372	1 165 842
Övriga externa kostnader	150 561	131 031
Personalkostnader	40 961	16 774
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 192 415	1 192 415
Finansiella poster	681 075	718 906
Summa kostnader	3 064 384	3 224 968



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Reparationer	78 343	276 892
Underhåll	221 258	26 188
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21 070	17 611
Försäkringspremier	37 742	34 942
Kabel- och digital TV	32 953	29 712
Trädgårdsskötsel	43 515	36 000
Städning gemensamma utrymmen	29 352	44 130
Obligatoriska besiktningar	18 647	28 561
Maskinkostnader	3 893	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	24 979	23 414
Förbrukningsmaterial	5 852	49 947
Vatten	100 022	124 022
El	90 365	92 199
Uppvärmning	226 993	320 765
Sopphandling och återvinning	64 388	61 459
Summa driftkostnader	999 372	1 165 842



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-12-31	2016-12-31
BOA (4 665 kvm)	kr/kvm	kr/kvm
Belopp i kr	2017	2016
Reparationer	17	60
Underhåll	47	6
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	4	4
Försäkringspremier	8	8
Kabel- och digital-TV	7	6
Trädgårdsskötsel	9	8
Städning gemensamma utrymmen	7	9
Obligatoriska besiktningar	4	6
Övriga utgifter, köpta tjänster	5	5
Förbrukningsmaterial	2	11
Fordons- och maskinkostnader	1	0
Vatten	21	27
El	19	20
Uppvärmning	49	69
Sophantering och återvinning	14	13
Summa driftkostnader	214	251

BRF Prisma

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Prisma i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Foto: Sören Göransson