

A photograph of a modern building with a balcony and flowering bushes. The building has a red lower section and a grey upper section. A balcony with a white railing is visible. In the foreground, there are lush green bushes with pink flowers. The text is overlaid on the bottom left of the image.

Årsredovisning

BRF Prisma

1/1 2018-31/12 2018

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
2018-01-01 till 2018-12-31

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 1 193 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 077 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	Summa
2	31	32	65

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
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
Ekonomisk förvaltning	S B C – ny ekonomisk förvaltning fr o m 2019 01 01

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 152 303 kr och planerat underhåll för 203 860 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	79 561 kr
Installationer	111 590 kr
Huskropp utvändigt	12 708 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Bengt Forsman	Ordförande
Eva Berntson Gärtner	Ledamot
Per Olof Carlsson	Ledamot
Sven Eive Andersson	Ledamot
Agneta Louise Andersson	Ledamot
Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Åke Gidlund	Suppleant
Yvonne Christina Gabrielsson	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
PwC Göteborg	Auktoriserad revisor

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Kristina Andersson	Stämma
Tamara Ikhteiari	Stämma

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 96 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 543 kr/m²/år.

Under året har skett 9 överlåtelse av bostadsrätter har skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 881	2 883	2 882	2 883	2 882
Resultat efter finansiella poster	-136	-173	-325	-253	-314
Resultat exklusive avskrivningar	1 056	1 019	868	939	857
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	508	471	320	391	440
Balansomslutning	149 235	150 047	152 152	153 900	154 514
Soliditet %	83	83	81	81	81
Likviditet %	52	102	191	242	197
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	543	543	545	545	545
Driftkostnader, kr/m ²	238	214	251	224	235
Ränta, kr/m ²	110	146	155	164	181
Underhållsfond, kr/m ²	537	464	395	283	165
Lån, kr/m ²	5 402	5 488	5 913	6 214	6 300
Skuldkvot %	8,65	8,85	9,48	9,97	10,04

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

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	2 162 555	-2 114 645	-173 201
Disposition enl. årsstämmobeslut				-173 201	173 201
Reservering underhållsfond			548 000	-548 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-203 860	203 860	
Årets resultat					-136 484
Vid årets slut	108 706 000	15 310 000	2 506 695	-2 631 986	-136 484

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 287 845
Årets resultat	-136 484
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-548 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	203 860
Summa	-2 768 469

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 2 768 469**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 881 752	2 883 945
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 533	7 238
Summa rörelseintäkter		2 913 285	2 891 183
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 111 440	-999 372
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 668	-150 561
Personalkostnader	Not 6	-42 732	-40 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 192 650	-1 192 415
Summa rörelsekostnader		-2 517 694	-2 383 309
Rörelseresultat		374 794	507 874
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-511 278	-681 075
Summa finansiella poster		-511 278	-681 075
Resultat efter finansiella poster		-136 484	-173 201
Årets resultat		-136 484	-173 201

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	147 715 225	148 879 631
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	163 041	191 286
Summa materiella anläggningstillgångar		147 878 267	149 070 917
Summa anläggningstillgångar		147 878 267	149 070 917
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	5 685	2 240
Övriga fordringar		57 841	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	7 693	86 781
Summa kortfristiga fordringar		71 219	89 021
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 286 192	887 685
Summa kassa och bank		1 286 192	887 685
Summa omsättningstillgångar		1 357 410	976 706
Summa tillgångar		149 235 677	150 047 623

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		124 016 000	124 016 000
Fond för yttre underhåll		2 506 695	2 162 555
Summa bundet eget kapital		126 522 695	126 178 555
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 631 985	-2 114 645
Årets resultat		-136 484	-173 201
Summa fritt eget kapital		-2 768 469	-2 287 845
Summa eget kapital		123 754 226	123 890 710
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 800 000	25 200 000
Summa långfristiga skulder		24 800 000	25 200 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	400 000	400 000
Leverantörsskulder	Not 15	76 143	97 477
Skatteskulder	Not 16	46 085	42 140
Övriga skulder	Not 17	19 680	789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	139 543	416 508
Summa kortfristiga skulder		681 451	956 914
Summa eget kapital och skulder		149 235 677	150 047 623

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-136 484	-173 201
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 192 650	1 192 415
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 056 166	1 019 215
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	17 802	-41 133
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-275 462	-31 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten	798 506	946 763
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-400 000	-1 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-1 900 000
Årets kassaflöde	398 506	- 953 237
Likvidamedel vid årets början	887 685	1 840 922
Likvidamedel vid årets slut	1 286 191	887 685
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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 aviseras 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	120
Inventarier, verktyg , installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 533 152	2 533 095
Hyrer, garage	353 400	354 100
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 800	-3 250
Summa nettoomsättning	2 881 752	2 883 945

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	31 233	7 002
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	56
Övriga rörelseintäkter	120	0
Summa övriga rörelseintäkter	31 533	7 238

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-203 860	-221 258
Reparationer	-152 303	-78 343
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 015	-21 070
Korrigerig tidigare års deklarationer	11 474	0
Försäkringspremier	-39 604	-37 742
Kabel- och digital-TV	-31 648	-32 953
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 312	0
Serviceavtal	-15 311	0
Obligatoriska besiktningar	-21 129	-18 647
Bevakningskostnader	-21 304	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 523	-15 409
Drift och förbrukning, övrigt	-12 991	-1 182
Förbrukningsinventarier	-22 224	-5 852
Fordons- och maskinkostnader	-2 940	0
Vatten	-103 445	-100 022
Fastighetsel	-83 408	-90 365
Uppvärmning	-240 554	-226 993
Sophantering och återvinning	-60 061	-64 388
Förvaltningsarvode drift	-61 282	-85 148
Summa driftkostnader	-1 111 440	-999 372

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fritidsmedel	-6 286	-2 105
Förvaltningsarvode administration	-99 496	-96 756
Lokalkostnader	-500	-1 875
Hyra inventarier & verktyg	0	-3 893
IT-kostnader	-6 984	-8 294
Arvode, yrkesrevisor	-18 110	-20 150
Övriga förvaltningskostnader	-19 251	0
Kreditupplysningar	-1 116	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 394	-5 152
Kontorsmateriel	-7 645	-6 976
Telefon och porto	0	-888
Medlems- och föreningsavgifter	-6 190	0
Köpta tjänster	-5 291	0
Konsultarvoden	0	-1 875
Bankkostnader	-2 405	-1 922
Summa övriga externa kostnader	-191 668	-150 561

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-6 000
Styrelsearvoden	-35 952	-27 713
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 247
Sociala kostnader	-6 780	-6 001
Summa personalkostnader	-42 732	-40 961

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 164 406	-1 164 171
Avskrivning Maskiner och inventarier	-28 244	-28 244
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 192 650	-1 192 415

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-511 284	-681 075
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-511 284	-681 075

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
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	-4 781 684	-3 617 513
	- 4 781 684	- 3 617 513

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-1 164 406	-1 164 171
	- 1 164 406	- 1 164 171
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 946 090	- 4 781 684

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	132 715 225	133 879 631
Mark	15 000 000	15 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	85 600 000	85 600 000
Lokaler	2 107 000	2 107 000

Totalt taxeringsvärde

	87 707 000	87 707 000
<i>varav byggnader</i>	<i>68 107 000</i>	<i>68 107 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>19 600 000</i>	<i>19 600 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	282 444	282 444
	282 444	282 444
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	282 444	282 444
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-91 158	-62 914
	- 91 158	- 62 914
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-28 244	-28 244
	- 28 244	- 28 244
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-119 403	-91 158
	- 119 402	- 91 158
Restvärde enligt plan vid årets slut	163 041	191 286
Varav		
Inventarier och verktyg	163 041	191 286

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 685	2 240
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 685	2 240

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	39 604
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 693	7 520
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	39 657
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 693	86 781

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	24 785	11 285
Transaktionskonto	1 261 407	876 400
Summa kassa och bank	1 286 192	887 685

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	25 200 000	25 600 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Långfristig skuld vid årets slut	24 800 000	25 200 000

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,82%	Rörligt	7 100 000,00	0,00	400 000,00	6 700 000,00
SWEDBANK	3,35%	2019-11-25	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	1,34%	2022-11-25	8 500 000	0,00	0,00	8 500 000,00
Summa			25 600 000	0,00	400 000	25 200 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 15 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	76 143	97 477
Summa leverantörsskulder	76 143	97 477

Not 16 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	46 085	42 140
Summa skatteskulder	46 085	42 140

Not 17 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	18 960	4 218
Skulder för löneavdrag	0	-3 729
Avräkning hyror och avgifter	720	300
Summa övriga skulder	19 680	789

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	0	15 900
Upplupna räntekostnader	71 375	92 443
Upplupna elkostnader	6 168	5 931
Upplupna vattenavgifter	8 160	8 000
Upplupna värmekostnader	32 000	31 394
Upplupna kostnader för renhållning	3 675	3 600
Upplupna revisionsarvoden	18 360	18 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	-195	241 240
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 543	416 508

Not 19 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 9/5 2019

Ort och datum

Bengt Forsman

Bengt Forsman

Eva Berntson Gärtner

Eva Berntson Gärtner

Sven Eive Andersson

Sven Eive Andersson

Per Olof Carlsson

Per Olof Carlsson

Agneta Andersson

Agneta Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

12 maj 2019

Klas Björnsson

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 2018.

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 2018 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2018 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:

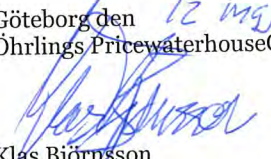
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 12 maj 2019
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 motsvarats 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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

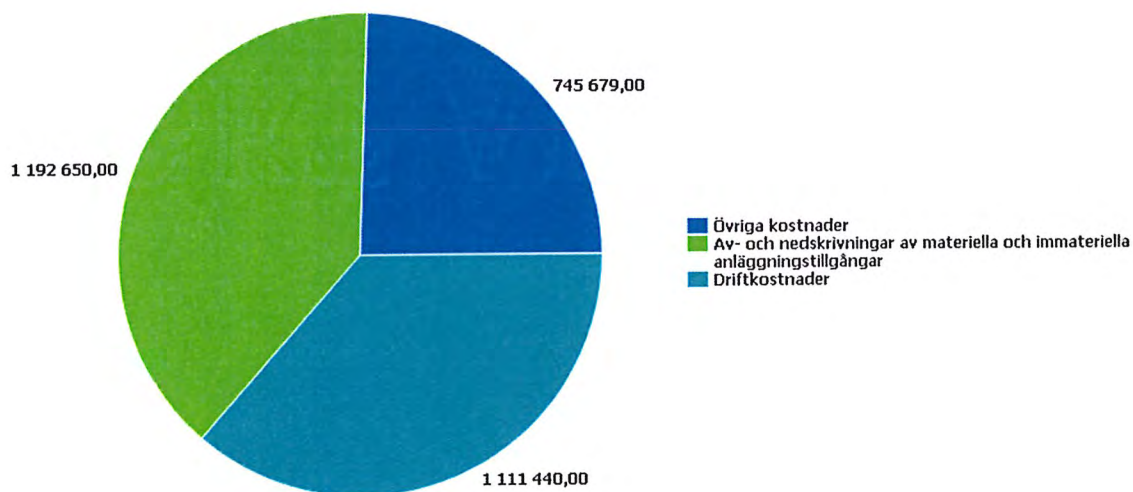
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

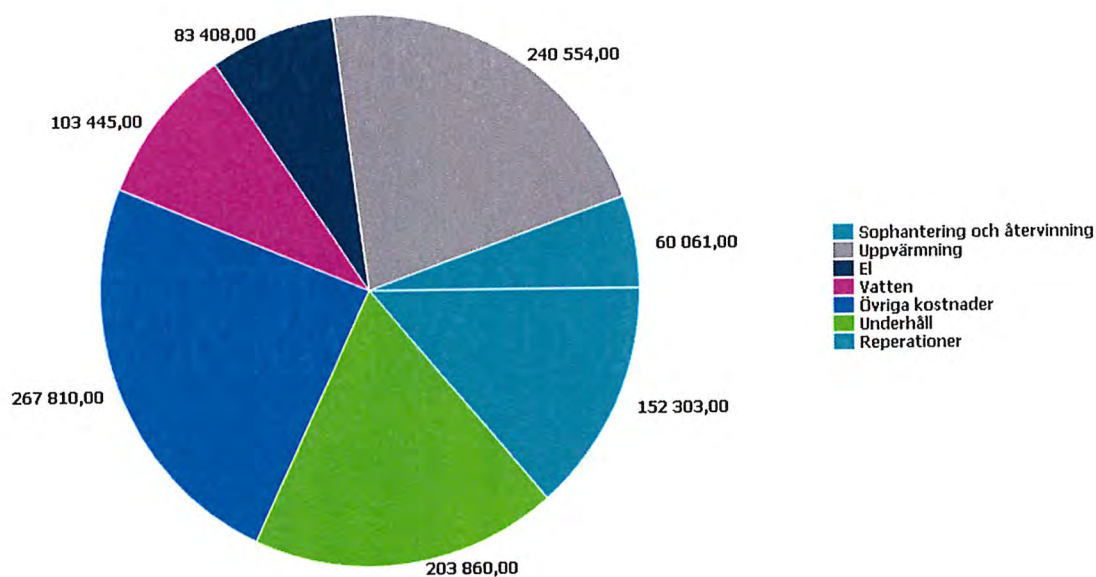
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 111 440	999 372
Övriga externa kostnader	191 668	150 561
Personalkostnader	42 732	40 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 192 650	1 192 415
Finansiella poster	511 278	681 075
Summa kostnader	3 049 769	3 064 384



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Reparationer	152 303	78 343
Underhåll	203 860	221 258
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	24 615	21 070
Fastighetsavgift korrigering tidigare års deklaration	-11 074	0
Försäkringspremier	39 604	37 742
Kabel- och Digital TV	31 648	32 953
Trädgårdsskötsel	26 975	43 515
Städning gemensamma utrymmen	34 647	29 352
Obligatoriska besiktningar	42 433	18 647
Maskinkostnader	2 940	3 893
Övriga utgifter, köpta tjänster	53 397	24 979
Förbrukningsmaterial	22 224	5 852
Vatten	103 445	100 022
El	83 408	90 365
Uppvärmning	240 554	226 993
Sophantering och återvinning	60 061	64 388
Summa driftkostnader	1 111 440	999 372



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA 4 665 m ²	Kr/m ²	Kr/m ²
Belopp i kr	2018	2017
Reparationer	32	17
Underhåll	44	47
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	4	4
Försäkringspremier	9	8
Kabel- och digital TV	7	7
Trädgårdsskötsel	6	9
Städning gemensamma utrymmen	8	7
Obligatoriska besiktningar	9	4
Övriga utgifter, köpta tjänster	11	5
Förbrukningsmaterial	5	2
Fordon- och maskinkostnader	1	1
Vatten	21	21
El	17	19
Uppvärmning	51	49
Sophantering och återvinning	13	14
Summa driftkostnader	238	214

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



