

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Prennellyckan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Efter inköp av tomten N:r 13 i kvarteret Prennellyckan i staden Lund, uppföra bostadshus och däri upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna under nyttjanderätt för obegränsad tid samt att till utomstående i samma fastighet uthyra bostadslägenheter.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-28 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Julianne Ahlesten	Ledamot
Mikael Goldring	Ledamot
Matts Lindberg	Ledamot
Cecilia Tenje Persson	Ledamot
Ingrid Tollgerdt-Andersson	Ledamot

Niclas Hällevall	Suppleant
Kristina Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Peter Olsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Elin Norbe	Ordinarie Intern	
Amelie Berling	Suppleant Intern	



### Valberedning

Jacob Lilja  
Lars Tollgerdt-Andersson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
PRENNELYCKAN 13	1938	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

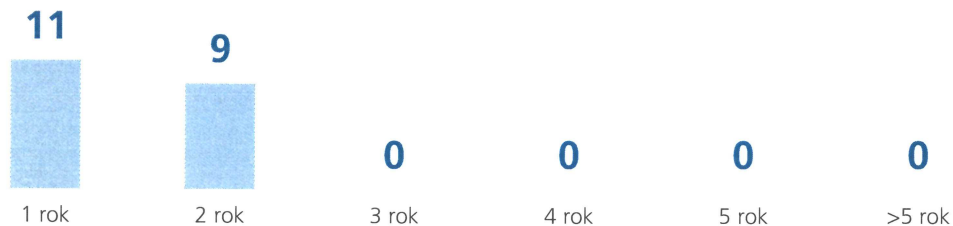
Fastigheten bebyggdes 1937 - 1938 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 965 m<sup>2</sup>, varav 965 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning utsida fönster	2016
Utbyte entrédörrar fram och baksida	2016

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättCentrum AB



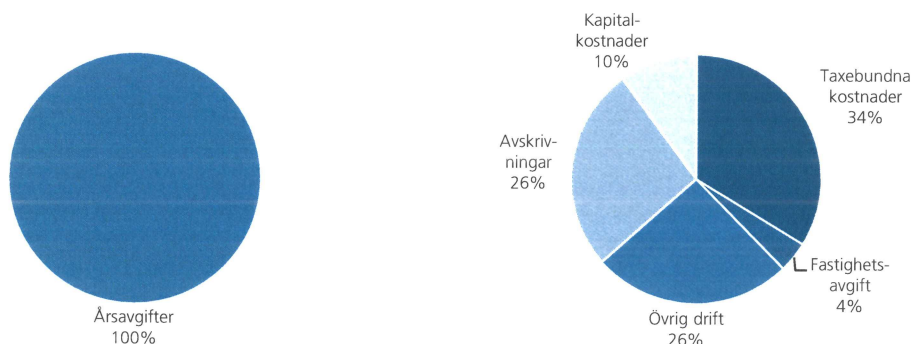
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-02-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>421 196</b>	<b>250 478</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	746 405	739 704
Finansiella intäkter	0	2
Minskning kortfristiga fordringar	0	27 028
Ökning av kortfristiga skulder	22 236	0
	<b>768 641</b>	<b>766 734</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	432 674	415 737
Finansiella kostnader	68 361	66 897
Ökning av kortfristiga fordringar	19	0
Minskning av långfristiga skulder	104 792	104 792
Minskning av kortfristiga skulder	0	8 591
	<b>605 846</b>	<b>596 017</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>583 990</b>	<b>421 196</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>162 795</b>	<b>170 717</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2018 har inga större renoveringar eller arbeten utförts i föreningen.

Styrelsen har sett till att löpande underhåll utförts.

Hemsidan har hållits uppdaterad om vad som sker i föreningen samt informationsblad har lämnats ut till alla boende ett flertal gånger under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	766	766	744	741
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 956	5 065	5 173	5 126
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	23	18	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	154	138	148	145
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	28	22	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	71	69	73	91
Soliditet (%)	9	8	7	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	65	77	-192	-41
Nettoomsättning (tkr)	745	740	718	715

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 965 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	32 113	0	0	32 113
Fond för yttre underhåll	1 492 481	135 000	0	1 357 481
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 524 594</b>	<b>135 000</b>	<b>0</b>	<b>1 389 594</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 072 556	-135 000	76 520	-1 014 076
Årets resultat	64 818	64 818	-76 520	76 520
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 007 738</b>	<b>-70 182</b>	<b>0</b>	<b>-937 556</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>516 856</b>	<b>64 818</b>	<b>0</b>	<b>452 038</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	64 818
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-937 557
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-135 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 007 739</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 007 739</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	745 387	739 704
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 018	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>746 405</b>	<b>739 704</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-333 051	-332 783
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 791	-52 777
Personalkostnader	Not 6	-30 832	-30 177
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-180 552	-180 552
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-613 225</b>	<b>-596 288</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>133 180</b>	<b>143 416</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 361	-66 897
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-68 361</b>	<b>-66 895</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>64 818</b>	<b>76 520</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>64 818</b>	<b>76 520</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	4 856 643	5 037 195
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 856 643</b>	<b>5 037 195</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 856 643</b>	<b>5 037 195</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	592 149	429 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	20 650	20 191
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>612 799</b>	<b>449 986</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		630	630
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>630</b>	<b>630</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>613 429</b>	<b>450 616</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 470 072</b>	<b>5 487 810</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 113	32 113
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 492 481	1 357 481
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 524 594</b>	<b>1 389 594</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 072 556	-1 014 076
Årets resultat		64 818	76 520
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 007 738</b>	<b>-937 556</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>516 856</b>	<b>452 038</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	4 627 724	4 782 516
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 627 724</b>	<b>4 782 516</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	154 792	104 792
Leverantörsskulder		42 860	22 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	127 840	125 729
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>325 492</b>	<b>253 256</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 470 072</b>	<b>5 487 810</b>

PO



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Stomme och grund	45 år	45 år
Fastighetsförbättringar	4-45 år	4-45 år
Elanläggning	35 år	35 år
Ventilation	25 år	25 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	50 år	50 år
Fönster/dörrar och port	50 år	50 år
Yttertak	40 år	40 år
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
	Årsavgifter	739 660	739 660
	Avgift andrahandsuthyrning	5 685	0
	Öresutjämning	42	44
		<b>745 387</b>	<b>739 704</b>

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Återbäring försäkringsbolag	1 018	0
		<b>1 018</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 050
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 512	24 523
	Städning entreprenad	19 759	21 740
	Mattvätt/Hyrmattor	4 992	4 800
	Gemensamma utrymmen	0	480
	Förbrukningsmateriel	0	966
		<b>45 263</b>	<b>53 559</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	1 100	0
	Entré/trapphus	0	15 906
	Lås	320	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 662
	Elinstallationer	0	2 002
		<b>1 420</b>	<b>20 570</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	26 495	21 821
	Värme	148 644	133 607
	Vatten	32 801	26 781
	Sophämtning/renhållning	21 416	22 299
		<b>229 356</b>	<b>204 508</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	11 833	11 529
	Kabel-TV	18 439	16 317
		<b>30 272</b>	<b>27 846</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>26 740</b>	<b>26 300</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>333 051</b>	<b>332 783</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	13 250	5 000
	Föreningsomkostnader	388	1 047
	Styrelseomkostnader	540	225
	Förvaltningsarvode	40 552	39 092
	Administration	2 776	3 202
	Konsultarvode	5 375	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	4 210
		<b>68 791</b>	<b>52 777</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	23 800	23 560
	Sociala kostnader	7 032	6 617
		<b>30 832</b>	<b>30 177</b>



<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Stomme och grund K3	46 136	46 136
	Yttertak K3	5 536	5 536
	Fasader/balkonger K3	11 073	11 073
	Fönster/dörrar och portar K3	10 508	10 508
	Stamledningar VA K3	26 575	26 575
	Förbättringar	80 724	80 724
		<b>180 552</b>	<b>180 552</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 164 043	8 164 043
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 164 043</b>	<b>8 164 043</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 126 849	-2 946 297
	Årets avskrivningar enligt plan	-180 552	-180 552
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 307 400</b>	<b>-3 126 849</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 856 643</b>	<b>5 037 195</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 100	47 100
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	7 000 000	7 000 000
	Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
		<b>13 200 000</b>	<b>13 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	13 200 000	13 200 000
		<b>13 200 000</b>	<b>13 200 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	48 000	48 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>48 000</b>	<b>48 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-48 000	-48 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-48 000</b>	<b>-48 000</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 655	34 655
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 655</b>	<b>34 655</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 655	-34 655
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-34 655</b>	<b>-34 655</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	3 277	3 277
	Skattefordran	5 512	5 952
	Klientmedel hos SBC	583 360	420 566
		<b>592 149</b>	<b>429 795</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Försäkring	12 152	11 833
	Kabel-TV	4 198	4 148
	Bostadsrätterna	4 300	4 210
		<b>20 650</b>	<b>20 191</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	1 357 481	1 470 966
	Reservering enligt stadgar	135 000	135 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-248 485
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 492 481</b>	<b>1 357 481</b>

RD

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,300 %	1 295 195	1 325 191	2020-09-01
Handelsbanken	1,450 %	50 000	50 000	Rörligt
Handelsbanken	1,450 %	380 000	380 000	Rörligt
Handelsbanken	1,450 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,450 %	907 321	982 117	2020-09-30
Handelsbanken	1,450 %	150 000	150 000	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 782 516</b>	<b>4 887 308</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-154 792	-104 792	
		<b>4 627 724</b>	<b>4 782 516</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 208 556 kr.

<b>Not 15</b> STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	5 953 000	5 953 000

<b>Not 16</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
El	1 014	1 823
Värme	19 697	16 278
Vatten	5 364	0
Sophämtning	1 819	1 809
Extern revisor	12 000	10 000
Löner	0	1 000
Arvoden	17 000	17 000
Sociala avgifter	5 341	5 341
Ränta	7 590	7 484
Avgifter och hyror	58 015	64 994
	<b>127 840</b>	<b>125 729</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

LUND den 5 / 6 2019

Julianne Ahlesten  
*Ledamot*

Mikael Goldring  
*Ledamot*

Matts Lindberg  
*Ledamot*

Cecilia Tenje Persson  
*Ledamot*

Ingrid Tollgerdt-Andersson  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019  
Ernst & Young AB

Peter Olsson  
*Auktoriserad revisor*

Elin Norbe  
*Intern revisor*

---

## Styrelsens underskrifter

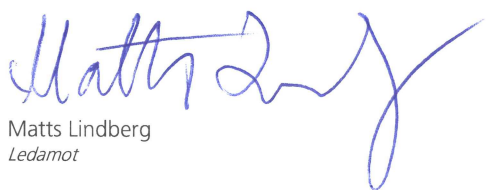
---

LUND den 5 / 6 2019



Julianne Ahlesten  
*Ledamot*

Mikael Goldring  
*Ledamot*



Matts Lindberg  
*Ledamot*



Cecilia Tenje Persson  
*Ledamot*



Ingrid Tollgerdt-Andersson  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 6 2019  
Ernst & Young AB



Peter Olsson  
*Auktoriserad revisor*

Elin Norbe  
*Intern revisor*

---

## Styrelsens underskrifter

---

LUND den / 2019

Julianne Ahlesten  
*Ledamot*

Mikael Goldring  
*Ledamot*

Matts Lindberg  
*Ledamot*

Cecilia Tenje Persson  
*Ledamot*

Ingrid Tollgerdt-Andersson  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 6 2019  
Ernst & Young AB

Peter Olsson  
*Auktoriserad revisor*

  
Elin Norbe  
*Intern revisor*



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Prennellyckan, org.nr 745000-0174

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prennellyckan 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 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### *Den förtroendevalde revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### *Uttalande*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Prennellyckan 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 uttalande*

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö den 10 / 6 2019

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor



Elin Norbe  
Förtroendevald revisor