

# ÅRSREDOVISNING 2014

Brf Prennelyckan

Org nr 745000-0174



HSB – där möjligheterna bor



# ÅRSREDOVISNING

Brf Prennellyckan

Org nr 745000-0174

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2014

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1937. På fastigheten finns flerbostadshus som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Flormansgatan 8 i Lund.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

<b>R o k</b>	<b>Antal</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>
1	11	483
2	9	482
	<b>20</b>	<b>965</b>

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Större renovering av taket har skett 2012.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Underhåll

En städdag genomfördes i juni, då stockrosor och häckplanter planerades av medlemmarna.

Under hösten anlätades en trädgårdsfirma för skötsel av trädgård och planteringar.

Diskussioner påbörjades med SBC för planering av underhåll av fönster och ytterdörrar 2015.



## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 837 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Månadsavgiften sänktes med 10% i juli.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 051 684 kr. Under året har föreningen amorterat 104 792 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 47 år. Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån.

## Väsentliga avtal

Under året har styrelsen beslutat att byta ekonomisk förvaltning från HSB till SBC.

## Föreningsfrågor

### Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

#### Styrelse

Anders Olsson	ordförande
Victoria Wennerlund	sekreterare
Matts Lindberg	husansvarig
Ingrid Tollgerdt-Andersson	ledamot
Nicola lo Presti	ledamot
Martina Nordström	suppleant
Erik Dahlin	suppleant

#### Revisorer

Lars Tollgerdt-Andersson, sammankallande  
Fredrik Gullstrand  
Roland Johansson, suppleant

#### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-26, vari 9 röstberättigade medlemmar representerade 7 bostadsrätter. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Frimatecknare

Föreningen firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

#### Valberedningen

Valberedningen har under året bestått av Martina Nordström.

#### Medlemsinformation

Under året har 3 st (2 st) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 37 st (36 st).

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



## Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	808	801	810	792
Resultat efter finansiella poster, tkr	139	37	-47	48
Eget kapital, tkr	608	470	433	479
Taxeringsvärde, tkr	10 941	10 941	9 376	9 376
-varav byggnad, tkr	6 600	6 600	6 000	6 000
Soliditet %	11%	8%	7%	8%
Årsavgifter bostäder, kr/m <sup>2</sup>	837	827	827	823
Bankskuld, kr/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 235	5 343	5 601	5 788
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	46%	47%	58%	60%
Avskrivning, kr/m <sup>2</sup>	193	267	267	254

En snittlägenhet på 48 m<sup>2</sup> kan förenklat sägas vara belånad med 251 300 kr vid årets utgång. På en snittlägenhet på 48 m<sup>2</sup> belöper en månadsavgift om ca 3 300 kr/månad.

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-730 291
Årets resultat	138 619
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-99 000
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-690 673</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-690 673
-------------------------	----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	808 066	801 451
Övriga rörelseintäkter		-2 124	-2 124
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>805 942</b>	<b>799 327</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-301 425	-287 744
Övriga externa kostnader	3	-58 337	-43 384
Personalkostnader	4	0	-20 313
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-186 288	-257 325
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-546 050</b>	<b>-608 766</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>259 892</b>	<b>190 561</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 036	237
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 309	-153 814
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-121 273</b>	<b>-153 577</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>138 619</b>	<b>36 984</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>138 619</b>	<b>36 984</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>138 619</b>	<b>36 984</b>

**TILLÄGGSUPPLYSNING****ÖVER-/UNDERSKOTT EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL**

Årets resultat	138 619	36 984
Reservering till fond för yttre underhåll	-99 000	-99 000
<b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>39 619</b>	<b>-62 016</b>

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll. Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 380 200	5 556 888
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	9 600
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>5 380 200</i>	<i>5 566 488</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 380 200</b>	<b>5 566 488</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 298	0
Aktuell skattefordran		7 912	8 052
Övriga fordringar		685	619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	4 990	11 275
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>22 885</i>	<i>19 946</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	308 869	168 027
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>308 869</i>	<i>168 027</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>331 754</b>	<b>187 973</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 711 954</b>	<b>5 754 462</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 113	32 113
Reservfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		1 261 966	1 162 966
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>1 299 079</b>	<b>1 200 079</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-829 291	-767 276
Årets resultat		138 619	36 984
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<b>-690 673</b>	<b>-730 291</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>608 406</b>	<b>469 788</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	4 946 892	5 156 476
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 946 892</b>	<b>5 156 476</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	104 792	0
Leverantörsskulder		0	19 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	51 864	108 457
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>156 656</b>	<b>128 198</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 711 954</b>	<b>5 754 462</b>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Ställda säkerheter***Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder*

Fastighetsinteckning		5 953 000	5 953 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>5 953 000</b>	<b>5 953 000</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNR 2008:1 (K2) och BFNR 2012:1 (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens redovisade värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Infasningen av komponentredovisning har genomförts direkt med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 45 år. Årets avskrivning på byggnaden motsvarar 2,23% av ackumulerade anskaffningsvärden vid årets utgång.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och avsättning till fond för yttre underhåll.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Privatbostadsföretag är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Eventuella kapitalinkomster som inte är hänförliga till fastigheten och inkomster från andra verksamheter beskattas enligt allmänna regler.

## NOTER

### 1 Nettoomsättning

2014

2013

Årsavgifter bostäder	807 622	797 892
Intäkter pant, överlåtelse	444	3 559
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>808 066</b>	<b>801 451</b>

### 2 Driftskostnader

2014

2013

Löpande underhåll	36 030	3 765
Lokalvård, städning	10 762	13 453
Snöröjning	0	16 644
El-avgifter	18 197	17 879
Uppvärmningsavgifter	136 470	142 283
Vatten och avlopp	25 135	25 598
Renhållning	24 157	19 601
Kabel-TV, internet	19 996	19 315
Fastighetsförsäkringspremier	6 338	5 006
Fastighetsskatt	24 340	24 200
<b>Summa drift</b>	<b>301 425</b>	<b>287 744</b>



**3 Övriga externa kostnader****2014****2013**

Förvaltningsavtal	39 486	29 350
Kostnader pant, överlåtelser	8 023	5 258
Övriga förvaltningskostnader	6 618	4 766
Medlemsavgifter	4 210	4 010
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>58 337</b>	<b>43 384</b>

**4 Personalkostnader****2014****2013**

Arvode styrelsen	0	15 000
Revisionsarvode	0	600
Sociala avgifter	0	4 713
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>0</b>	<b>20 313</b>

**5 Byggnader och mark****2014-12-31****2013-12-31**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2058
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1938

**Accumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnader	7 923 767	7 923 767
Anskaffningsvärde mark	47 100	47 100
Årets investering	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 970 867</b>	<b>7 970 867</b>

**Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar	-2 413 979	-2 166 254
Årets avskrivningar enligt plan	-176 688	-247 725
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 590 667</b>	<b>-2 413 979</b>

**Utgående redovisat värde****5 380 200****5 556 888****Taxeringsvärde**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	4 341 000	4 341 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>10 941 000</b>	<b>10 941 000</b>

Fastighetsbeteckning

Prennellyckan 13

**6 Maskiner och andra tekniska anläggningar****2014-12-31****2013-12-31****Accumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	48 000	48 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>48 000</b>	<b>48 000</b>

**Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivning	-38 400	-28 800
Årets avskrivning	-9 600	-9 600
<b>Accumulerad avskrivning enligt plan</b>	<b>-48 000</b>	<b>-38 400</b>

**Planenligt restvärde****0****9 600**

**7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2014-12-31 2013-12-31**

Förutbetald försäkring	0	6 338
Förutbetald kabel-tv	4 990	4 937
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>4 990</b>	<b>11 275</b>

**8 Kassa och bank****2014-12-31 2013-12-31**

Handkassa	630	2 517
Transaktionskonto bank	263 265	165 510
Handelsbanken	44 974	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>308 869</b>	<b>168 027</b>

**9 Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 113	1 162 966	-767 276	36 984	464 788
Resultatdisposition enligt förenings- stämman			36 984	-36 984	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		99 000	-99 000		0
Årets resultat				138 619	138 619
Belopp vid årets utgång	32 113	1 261 966	-829 291	138 619	603 406

Posten medlemsinsatser i balansräkningen består av insatser och upplåtelseavgifter.

**10 Skulder till kreditinstitut****2014-12-31 2013-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek 68 97 12	1,93%	2015-01-14	0	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 73 06 38	1,93%	2015-01-02	0	380 000	380 000
Stadshypotek 85 06 30	1,72%	2015-02-20	0	50 000	50 000
Stadshypotek 95 55 38	1,72%	2016-09-01	29 996	1 415 179	1 445 175
Stadshypotek 93 18 08	2,72%	2015-09-30	74 796	1 206 505	1 281 301
			<b>104 792</b>	<b>5 051 684</b>	<b>5 156 476</b>

Nästa års amortering beräknas uppgå till

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**

104 792

**4 946 892**

Genomsnittsränta vid årets utgång

2,06%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

419 168

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

4 527 724

**11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2014-12-31 2013-12-31**

Upplupen el	1 455	1 454
Upplupen värme	20 310	17 665
Upplupet vatten	4 364	2 424
Upplupen sophämtning	1 891	0
Upplupet rep/underhåll	6 375	0
Förutbet månavgifter/hyror	6 367	73 816



Upplupna räntekostnader	10 038	13 098
Övriga interimskulder	1 064	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>51 864</b>	<b>108 457</b>

Lund  
.....  
ort

2015-05-12  
datum

.....  
Nicola lo Presti

.....  
Matts Lindberg

.....  
Anders Olsson

.....  
Ingrid Tollgerdt-Andersson

.....  
Victoria Wennerlund

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2015-05-26

.....  
Föreningsvald revisor

.....  
Föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Brf Prennelyckan Org nr 745000-0174

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Prennelyckan för räkenskapsåret 2014.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt yttrande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Härmed tillstyrker vi att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2014.

Lund

2015-05-26

  
.....  
Roland Johansson  
Föreningsvald revisor

  
.....  
Lars Tollgerdt Andersson  
Föreningsvald revisor