

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Prennellyckan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 med 3 % från 2017-01-01.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 1998-12-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Julianne Ahlesten	Ordförande
Jacob Lilja	Ledamot
Mats Lindberg	Ledamot
Ingrid Tollgerdt	Ledamot

Viktoria Klemedtsson Elerud	Suppleant
Nicola Io Presti	Suppleant
Anders Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Olsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Mikael Goldring	Ordinarie Intern	
Elin Norbe	Ordinarie Intern	

po

Valberedning

Anders Olsson Sammankallande
Lars Tollgerdth Andersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-23.

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

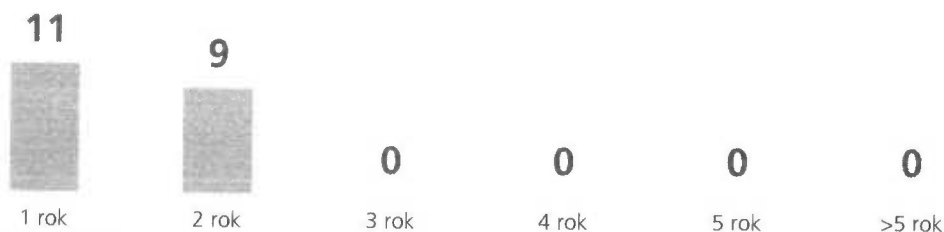
Fastigheten bebyggdes 1937 - 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 965 m², varav 965 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte entrédörrpartier fram- och baksida	2016	
Målning utsida fönster	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

90

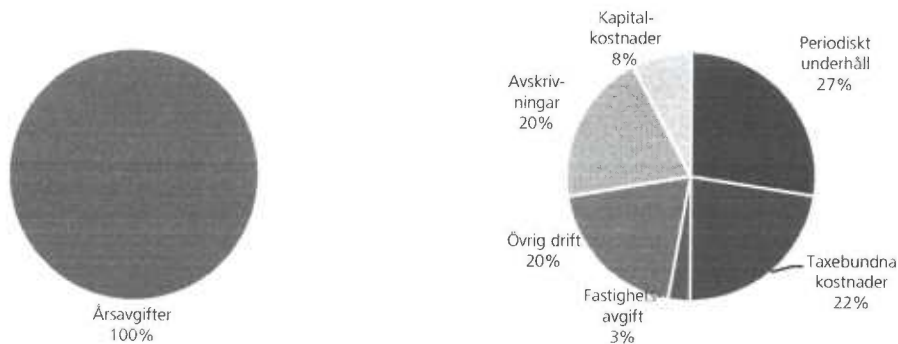
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	430 999	308 869
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	718 969	715 185
Finansiella intäkter	12	104
Ökning av långfristiga skulder	45 208	0
Ökning av kortfristiga skulder	7 355	97 836
	771 544	813 125
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	661 265	492 369
Finansiella kostnader	70 454	87 441
Ökning av materiella anläggningstillgångar	193 176	0
Ökning av kortfristiga fordringar	27 170	6 393
Minskning av långfristiga skulder	0	104 792
	952 065	690 995
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	250 478	430 999
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-180 521	122 130

*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 1 268 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.

to

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Fönstren och husets grund har målats utvändigt.

Vi har bytt ut dörrpartierna på fram- och baksidan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelser under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	744	741	837
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 173	5 126	5 235
Elkostnad/m ² totalyta	18	18	19
Värmekostnad/m ² totalyta	148	145	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	23	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	91	125
Soliditet (%)	7	10	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-192	-41	139
Nettoomsättning (tkr)	718	715	808

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 965 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	32 113	0	0	32 113
Fond för yttre underhåll	1 470 966	105 000	0	1 365 966
S:a bundet eget kapital	1 503 079	105 000	0	1 398 079
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-935 882	-105 000	-41 209	-789 673
Årets resultat	-191 680	-191 680	41 209	-41 209
S:a ansamlad förlust	-1 127 561	-296 680	0	-830 882
S:a eget kapital	375 518	-191 680	0	567 197

90

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-191 680
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-830 882
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 000
summa balanserat resultat	-1 127 562

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

248 485
-879 077

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

10

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	718 116	715 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	853	0
Summa rörelseintäkter		718 969	715 185
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-548 859	-300 422
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 398	-152 743
Personalkostnader	Not 6	-40 008	-39 204
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-178 942	-176 688
Summa rörelsekostnader		-840 207	-669 057
RÖRELSERESULTAT		-121 238	46 128
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 454	-87 441
Summa finansiella poster		-70 442	-87 337
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-191 680	-41 209
ÅRETS RESULTAT		-191 680	-41 209

10

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 217 746	5 203 512
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 217 746	5 203 512
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 217 746	5 203 512
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	286 473	441 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	19 823	18 189
Summa kortfristiga fordringar		306 296	459 647
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		630	630
Summa kassa och bank		630	630
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		306 926	460 277
SUMMA TILLGÅNGAR		5 524 673	5 663 789

fe

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 113	32 113
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 470 966	1 365 966
Summa bundet eget kapital		1 503 079	1 398 079
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-935 882	-789 673
Årets resultat		-191 680	-41 209
Summa fritt eget kapital		-1 127 561	-830 882
SUMMA EGET KAPITAL		375 518	567 197
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 887 308	4 842 100
Summa långfristiga skulder		4 887 308	4 842 100
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	104 792	104 792
Leverantörsskulder		47 135	62 113
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	109 920	87 587
Summa kortfristiga skulder		261 847	254 492
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 524 673	5 663 789

80

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, 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.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). 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.

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

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

Avskrivningar	2016	2015
Stomme och grund	44 år	44 år
Fastighetsförbättringar	5-45 år	5-45 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	5 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
	Årsavgifter	718 116	715 185
		718 116	715 185

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Återbäring försäkringsbolag	568	0
	Övriga intäkter	285	0
		853	0

po

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 469	11 625
	Städning entreprenad	21 252	13 311
	Mattvätt/Hyrmattor	1 200	0
	Gemensamma utrymmen	36	0
	Förbrukningsmateriel	2 671	0
		34 628	24 936
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 000	0
	Entré/trapphus	0	3 121
	Lås	6 955	1 176
	Elinstallationer	594	3 975
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 608
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 125
		8 549	20 005
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	248 485	0
		248 485	0
	Taxebundna kostnader		
	El	17 600	17 129
	Värme	142 747	140 219
	Vatten	20 858	21 816
	Sophämtning/renhållning	21 374	22 809
		202 579	201 973
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	8 886	8 688
	Kabel-TV	20 372	19 960
		29 258	28 648
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 360	24 860
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	548 859	300 422

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Hysesförluster	0	44 974
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	0
	Föreningskostnader	831	1 380
	Styrelseomkostnader	42	0
	Förvaltningsarvode	38 055	37 000
	Administration	4 759	4 613
	Korttidsinventarier	1 189	0
	Konsultarvode	8 312	60 566
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	4 210
		72 398	152 743

10

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	31 000	31 000
	Sociala kostnader	9 008	8 204
		40 008	39 204

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	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	8 898	6 644
	Stamledningar VA K3	26 575	26 575
	Förbättringar	80 724	80 724
		178 942	176 688

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 970 867	7 970 867
	Nyanskaffningar	193 176	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 164 043	7 970 867
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 767 355	-2 590 667
	Årets avskrivningar enligt plan	-178 942	-176 688
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 946 297	-2 767 355
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 217 746	5 203 512
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 100	47 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 000 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark	6 200 000	4 341 000
		13 200 000	10 941 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 200 000	10 941 000
		13 200 000	10 941 000

10

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	82 655	82 655
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	82 655	82 655
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-82 655	-82 655
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-82 655	-82 655
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	3 275	3 697
	Skattefordran	6 892	7 392
	Klientmedel hos SBC	249 848	430 369
	Fordringar	26 458	0
		286 473	441 458

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	11 529	8 886
	Kabel-TV	4 084	5 093
	Bostadsrätterna	4 210	4 210
		19 823	18 189

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 365 966	1 261 966
	Reservering enligt stadgar	105 000	99 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	5 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 470 966	1 365 966

10

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,100 %	1 056 913	1 131 709	2017-09-30
Handelsbanken	1,450 %	380 000	380 000	2017-01-04
Handelsbanken	1,450 %	2 000 000	2 000 000	2017-01-16
Handelsbanken	1,300 %	1 355 187	1 385 183	2018-09-01
Handelsbanken	1,450 %	50 000	50 000	2017-02-23
Handelsbanken	1,450 %	150 000	0	2017-01-24
Summa skulder till kreditinstitut		4 992 100	4 946 892	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-104 792	-104 792	
		4 887 308	4 842 100	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 468 140 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	5 953 000	5 953 000

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi planerar inga större underhåll under år 2017.

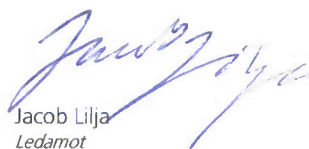
RD

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	El	1 561	1 387
	Värme	18 835	17 912
	Sophämtning	1 794	1 937
	Extern revisor	15 000	0
	Löner	1 500	0
	Arvoden	12 500	0
	Sociala avgifter	4 398	0
	Ränta	7 912	7 035
	Förutbetalda avgifter och hyror	46 420	59 316
		109 920	87 587

Styrelsens underskrifter

LUND den 3 / 5 2017


Julianne Ahlesten
Ledamot


Jacob Lilja
Ledamot


Mats Lindberg
Ledamot

Ingrid Tollgerdt
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2017



Peter Olsson
Extern revisor



Mikael Goldring
Intern revisor


Elin Norbe
Intern revisor