



2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Prennelyckan



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Prennellyckan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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 Kassaflöde.

- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Att 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 Eva Ingrid Ahlesten	Ledamot
Matts Keller Lindberg	Ledamot
Jan Anders Olsson	Ledamot
Ingrid Elisabet Tollgerdt	Ledamot
Anna Victoria Wennerlund	Ledamot

Julia Céline Cassel	Suppleant
Nicola Anders Giovanni lo Presti	Suppleant
Niclas Wallin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Oscar Wärme	Ordinarie Intern
Lars Andersson	Ordinarie Intern
Martina Nordström	Suppleant Intern

Valberedning

Hedda Lindselius	Sammanställande
------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PRENNELYCKAN 13	1938	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

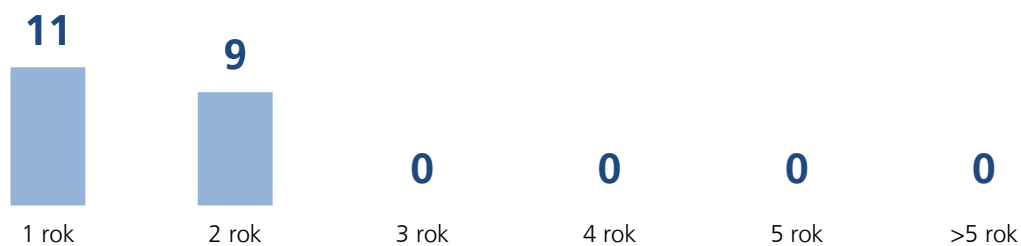
Fastigheten bebyggdes 1937 - 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1938.

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:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte entrédörrpartier fram- och baksida	2016	Klart maj 2016
Målning utsida fönster	2016	Beräknas klart maj 2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
-----------------------	-------------------------------------

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

2015

308 869

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	670 211
Finansiella intäkter	104
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	97 836

768 151

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	447 395
Finansiella kostnader	87 441
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	6 393
Minskning av långfristiga skulder	104 792

646 021

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

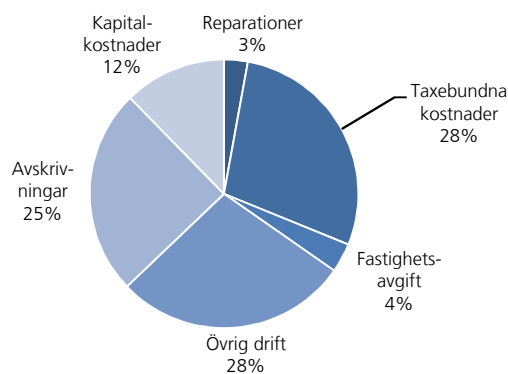
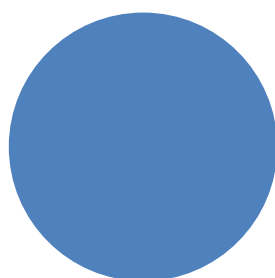
430 999

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

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 1 243 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 och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Händelser efter året

Under våren påbörjades målning av yttersidor på alla fönster och beräknas avslutas i maj månad. Under början av maj skedde dessutom utbyte av entrédörrpartier på fram- och baksida av huset.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	695	837	827	827
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 126	5 235	5 343	5 601
Elkostnad/m ² totalyta	18	19	Saknas	Saknas
Värmekostnad/m ² totalyta	145	141	Saknas	Saknas
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	26	Saknas	Saknas
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	125	Saknas	Saknas
Soliditet (%)	10	11	8	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-41	139	37	-47
Nettoomsättning (tkr)	670	808	801	810

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 965 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-41 209
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-690 673
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-99 000
summa balanserat resultat	-830 882

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-830 882
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	670 211	808 066
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	-2 124
Summa rörelseintäkter		670 211	805 942
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-300 422	-310 550
Övriga externa kostnader	Not 4	-107 769	-50 819
Personalkostnader	Not 5	-39 204	0
Avskrivningar	Not 6	-176 688	-186 288
Summa rörelsekostnader		-624 083	-547 657
RÖRELSERESULTAT		46 128	258 285
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	1 036
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 441	-120 702
Summa finansiella poster		-87 337	-119 666
ÅRETS RESULTAT		-41 209	138 619

Balansräkning

	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	5 203 512	5 380 200
Maskiner och inventarier Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	5 203 512	5 380 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 203 512	5 380 200
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	9 298
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	441 458	8 597
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	18 189	4 990
Summa kortfristiga fordringar	459 647	22 885
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	630	263 895
SBC klientmedel i SHB	0	44 974
Summa kassa och bank	630	308 869
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	460 277	331 754
SUMMA TILLGÅNGAR	5 663 789	5 711 954

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		32 113	32 113
Reservfond		0	5 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 365 966	1 261 966
Summa bundet eget kapital		1 398 079	1 299 079
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-789 673	-829 291
Årets resultat		-41 209	138 619
Summa fritt eget kapital		-830 882	-690 673
SUMMA EGET KAPITAL		567 197	608 406
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 842 100	4 946 892
Summa långfristiga skulder		4 842 100	4 946 892
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	104 792	104 792
Leverantörsskulder		62 113	0
Övriga skulder		0	1 064
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	87 587	50 800
Summa kortfristiga skulder		254 492	156 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 663 789	5 711 954
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	5 953 000	5 953 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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	2015	2014
Stomme och grund	120 år	120 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	5 år	5 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	670 211	807 622
	Överlåtelse/pantsättning	0	444
		670 211	808 066
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	0	-2 124
		0	-2 124

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	36 030
	Fastighetskötsel beställning	0	9 125
	Fastighetskötsel gård beställning	11 625	0
	Städning entreprenad	13 311	10 762
		24 936	55 917
	Reparationer		
	Entré/trapphus	3 121	0
	Lås	1 176	0
	Elinstallationer	3 975	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	8 608	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 125	0
		20 005	0
	Taxebundna kostnader		
	El	17 129	18 197
	Värme	140 219	136 470
	Vatten	21 816	25 135
	Sophämtning/renhållning	22 809	24 157
		201 973	203 959
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	8 688	6 338
	Kabel-TV	19 960	19 996
		28 648	26 334
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 860	24 340
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	300 422	310 550
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Föreningskostnader	1 380	3 363
	Förvaltningsarvode	37 000	27 636
	Förvaltningsarvoden övriga	0	14 007
	Administration	4 613	1 607
	Konsultarvode	60 566	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 210	4 210
	Övriga driftkostnader	0	-4
		107 769	50 819
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	31 000	0
	Sociala kostnader	8 204	0
		39 204	0

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	0	176 688
	Stomme och grund K3	46 136	0
	Yttertak K3	5 536	0
	Fasader/balkonger K3	11 073	0
	Fönster/dörrar och portar K3	6 644	0
	Stamledningar VA K3	26 575	0
	Förbättringar	80 724	0
	Maskiner	0	9 600
		176 688	186 288
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 970 867	7 970 867
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	7 970 867	7 970 867
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 590 667	-2 413 979
	Årets avskrivningar enligt plan	-176 688	-176 688
	Utgående avskrivning enligt plan	- 2 767 355	-2 590 667
	Planenligt restvärde vid årets slut	-5 203 512	-5 380 200
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 100	47 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark	4 341 000	4 341 000
		10 941 000	10 941 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	10 941 000	10 941 000
		10 941 000	10 941 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	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	-73 055
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-9 600
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-82 655	-82 655
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	3 697	685
	Skattefordran	7 392	7 912
	Klientmedel hos SBC	430 369	0
		441 458	8 597

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Försäkring	8 886	0
	Kabel-TV	5 093	4 990
	Bostadsrätterna	4 210	0
		18 189	4 990

Not 11	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
Reservfond	0	-5 000	0	5 000
Fond för yttre underhåll	1 365 966	104 000	0	1 261 966
S:a bundet eget kapital	1 398 079	99 000	0	1 299 079
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-789 673	-99 000	138 619	-829 291
Årets resultat	-41 209	-41 209	-138 619	138 619
S:a ansamlad förlust	-830 882	-140 209	0	-690 673
S:a eget kapital	567 197	-41 209	0	608 406

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	1 261 966	1 162 966
	Reservering enligt stadgar	99 000	99 000
	Reservering enligt stämmobeslut	5 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 365 966	1 261 966

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,100 %	1 131 709	1 206 505	2017-09-30
Handelsbanken	1,350 %	380 000	380 000	2016-01-04
Handelsbanken	1,350 %	2 000 000	2 000 000	2016-01-14
Handelsbanken	1,720 %	1 385 183	1 415 179	2016-09-01
Handelsbanken	1,450 %	50 000	50 000	2016-02-22
	Summa skulder till kreditinstitut	4 946 892	5 051 684	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-104 792	-104 792	
		4 842 100	4 946 892	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 422 932 kr.

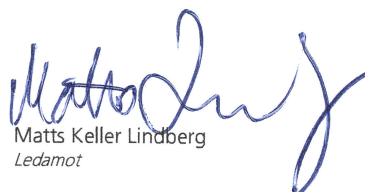
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	El	1 387	1 455
	Värme	17 912	20 310
	Vatten	0	4 364
	Sophämtning	1 937	1 891
	Ränta	7 035	10 038
	Förutbetalda avgifter och hyror	59 316	6 367
	Upplupna kostnader	0	6 375
		87 587	50 800

Styrelsens underskrifter

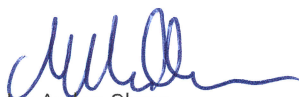
LUND den 20 / 5 2016



Julianne Eva Ingrid Ahlesten
Ledamot



Matts Keller Lindberg
Ledamot



Jan Anders Olsson
Ledamot



Ingrid Elisabet Tollgerdt
Ledamot



Anna Victoria Wennerlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2016



Lars Andersson
Intern revisor



Oscar Wärme
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Prennellyckan Org nr 745000-0174

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Prennellyckan för räkenskapsåret 2015.

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.

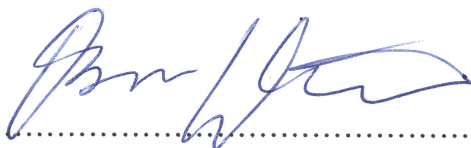
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen 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.

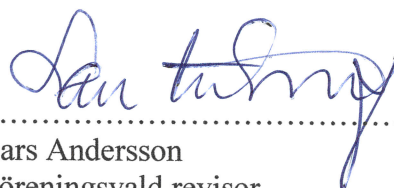
Härmed tillstyrker vi att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015.

Lund

2016-05-20



Oscar Wärme
Föreningsvald revisor



Lars Andersson
Föreningsvald revisor