



ÅRSREDOVISNING 2013

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
2013-01-01 - 2013-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2013

Föreningsfrågor

Styrelse

Jonny Christiansson	ordförande
Louise Petersson	sekreterare
Hedda Lindselius	ledamot
Andreas Martinsson	ledamot
Anders Olsson	ledamot

Erik Dahlin	suppleant
Ingrid Tollgerdt	suppleant

Stämma/Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-27, vari 6 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter två i förening

Revisorer

Av föreningen valda revisorer har varit
Fredrik Gullstrand
Lars Andersson

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av
Ingrid Tollgerdt sammankallande

Antal medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar. 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.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Typ</i>
Kraftringen	Elavtal, elkraft
Kraftringen	Elavtal, nät
Kraftringen	Uppvärmning
VA-Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning
Com Hem	Kabel-TV
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
KIA Kvalitetsstäd AB	Trappstädning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring (fullvärde)

Verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Prennellyckan 13, vilken byggdes år 1937 och är ett flerbostadshus. Fastighetens adress är Flormansgatan 8 i Lund. Större renovering av taket har skett 2012.

Energibesiktning är utförd år 2011.

EI- och statusbesiktning är utförd år 2009.

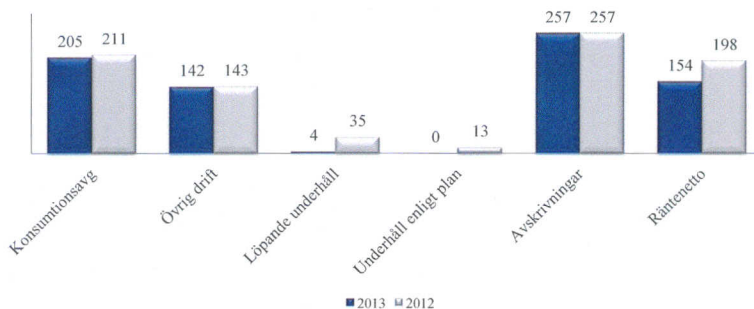
Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	11	483
2	9	482
	20	965

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Ekonomi

Kostnadsutveckling tkr



Konsumtionsavgifter består av el, uppvärmning, vatten och renhållning.

Resultat, ställning och nyckeltal

Belopp i tkr

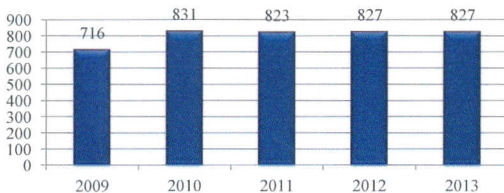
	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	799	810	792	797
Rörelseresultat	191	152	237	222
Resultat efter finansiella poster	37	-47	48	93
Balansomslutning	5 754	5 957	6 194	6 380
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	827	827	823	831
Fond för yttre underhåll	1 163	1 064	936	655
Låneskuld kr/m ²	5 343	5 601	5 788	6 026

Avgifter och hyror

Årsavgifter och hyror höjdes med 0 % fr o m 2013-01-01.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 827 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år



Väsentliga händelser under året

Under året har det anordnats två st städdagar som medlemmarna deltog i.

Årets underhåll

Under året har löpande underhåll utförts i normal omfattning.

Förväntad framtida utveckling

Angående nästa årsredovisning

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avgifter och hyror

Den för år 2014 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov.

Styrelsen beslutade att sänka årsavgiften med 10% fr o m 2014-07-01.

Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 744,3 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-668 275,76
Årets resultat	36 984,47
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	-99 000,00
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0,00
Summa till stämmans förfogande	-730 291,29

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-730 291,29
-------------------------	-------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkningen visar hur det har gått under året, men föreningen budgeterar och anpassar sina månadsavgifter med hänsyn till det planerade underhållet. Planerat underhåll kan variera mycket år från år men genom att göra avsättningar till en underhållsfond kan man jämna ut kostnaderna över åren.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2013-01-01	2012-01-01
		2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	1	799 327	809 898
Summa intäkter		799 327	809 898
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-347 676	-353 649
Löpande underhåll		-3 765	-34 762
Underhåll enligt plan	3	0	-12 500
Avskrivningar		-257 325	-257 325
Summa kostnader		-608 766	-658 235
Rörelseresultat		190 561	151 663
Finansiella poster			
Ränteintäkter		237	281
Räntekostnader		-151 949	-196 632
Övriga finansiella kostnader		-1 865	-1 839
Summa finansiella poster		-153 577	-198 190
Resultat efter finansiella poster		36 984	-46 528
Årets resultat		36 984	-46 528

RESULTATFÖRÄNDRING EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat	36 984	-46 528
Överföring till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	-99 000	-140 640
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	12 500
Resultat efter disposition av underhåll	-62 016	-174 668

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	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	5 556 888	5 804 613
Maskiner och inventarier	5	9 600	19 200
Summa materiella anläggningstillgångar		5 566 488	5 823 813
Summa anläggningstillgångar		5 566 488	5 823 813
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		619	573
Skattefordringar		8 052	4 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	11 275	0
Summa kortfristiga fordringar		19 946	5 525
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		2 517	17
Bank	7	165 510	127 396
Summa kassa och bank		168 027	127 413
Summa omsättningstillgångar		187 973	132 938
SUMMA TILLGÅNGAR		5 754 462	5 956 751

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		32 113	32 113
Reservfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		1 162 966	1 063 966
Summa bundet eget kapital		1 200 079	1 101 079
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-767 276	-621 748
Årets resultat		36 984	-46 528
Summa ansamlad förlust		-730 291	-668 276
Summa eget kapital		469 788	432 803
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 156 476	5 405 171
Summa långfristiga skulder		5 156 476	5 405 171
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		19 741	19 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	108 457	98 928
Summa kortfristiga skulder		128 198	118 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 754 462	5 956 751
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		5 953 000	5 953 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		32 113	32 113
Reservfond		5 000	5 000
Fond för yttre underhåll		1 162 966	1 063 966
Summa bundet eget kapital		1 200 079	1 101 079
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-767 276	-621 748
Årets resultat		36 984	-46 528
Summa ansamlad förlust		-730 291	-668 276
Summa eget kapital		469 788	432 803
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	5 156 476	5 405 171
Summa långfristiga skulder		5 156 476	5 405 171
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		19 741	19 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	108 457	98 928
Summa kortfristiga skulder		128 198	118 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 754 462	5 956 751
Ställda säkerheter			
Pantbrev i fastighet		5 953 000	5 953 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

NOTER

1 Nettoomsättning	2013	2012
Årsavgifter bostäder	797 892	797 892
Intäkter pant, överlåtelse	3 559	880
Övriga intäkter	-2 124	11 126
	799 327	809 898

2 Drift	2013	2012
Lokalvård, städning	13 453	11 037
Snöröjning	16 644	1 313
El-avgifter	17 879	23 952
Uppvärmningsavgifter	142 283	147 156
Vatten och avlopp	25 598	17 809
Renhållning	19 601	21 928
Kabel-TV, internet	19 315	18 752
Fastighetsförsäkringspremier	5 006	4 560
Fastighetsskatt	24 200	27 300
Förvaltningsavtal	29 350	32 261
Kostnader pant, överlåtelse	5 258	1 263
Övriga förvaltningskostnader	4 766	4 388
Övriga externa tjänster	0	18 563
Medlemsavgifter	4 010	4 010
	327 363	334 292

Förtroendevalda och personalkostnader

	2013	2012
Arvode styrelsen	15 000	15 600
Revisionsarvode	600	0
Sociala avgifter	4 713	3 757

20 313 19 357

Summa drift

347 676 353 649

3 Underhåll enligt plan

2013 2012

Underhåll enligt plan

0 12 500

0 12 500

4 Byggnader och mark

2013-12-31 2012-12-31

Värdet utgörs av produktionskostnaden (anskaffningskostnaden).
Avskrivning sker enligt 50-årig rak avskrivningsplan.

Byggnaderna är helt avskrivna år

2053

Brandförsäkringsvärde

Fullvärde

Värdeår enligt taxeringsbeslut

1938

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets Typ avskrivning	Avskrivn period	Bokfört värde 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	166 992	-30 060	-3 340	50 år	133 592
Ursprunglig mark	47 100				47 100
Badrum	5 066 291	-506 628	-126 657	40 år	4 433 006
Takomläggning	478 855	-11 971	-11 971	40 år	454 913
Fastighetsförbättringar I	408 392	-387 976	-20 420	20 år	-5
Fastighetsförbättringar III	289 512	-164 053	-9 650	30 år	115 809
Fastighetsförbättringar IV	195 495	-136 849	-9 775	20 år	48 871
Fastighetsförbättringar V	1 318 232	-928 717	-65 912	20 år	323 603
Byggnader	7 970 867	-2 166 254	-247 725		5 556 888

Typ: R rak avskrivning, P progressiv avskrivning

Ackumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

7 923 767 7 444 912

Anskaffningsvärde mark

47 100 47 100

Årets investering

0 478 855

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

7 970 867 7 970 867

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar

-2 166 254 -1 918 529

Årets avskrivningar enligt plan

-247 725 -247 725

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 413 979 -2 166 254

Utgående bokfört värde

5 556 888 5 804 613

Taxeringsvärden byggnader

6 600 000 6 000 000

Taxeringsvärden mark

4 341 000 3 376 000

10 941 000 9 376 000

5 Maskiner och inventarier **2013-12-31** **2012-12-31**

Avskrivningar sker enligt en 5-årig rak avskrivningsplan

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	82 655	82 655
Utgående anskaffningsvärde	82 655	82 655

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivning	-63 455	-53 855
Årets avskrivning	-9 600	-9 600
Akkumulerad avskrivning enligt plan	-73 055	-63 455

Planenligt restvärde	9 600	19 200
-----------------------------	--------------	---------------

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2013-12-31** **2012-12-31**

Förutbetald försäkring	6 338	0
Förutbetald kabel-tv	4 937	0
	11 275	0

7 Bank **2013-12-31** **2012-12-31**

Handelsbanken 325 107 432	165 510	127 396
	165 510	127 396

8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	32 113	5 000	1 063 966	-621 748	-46 528
Disposition enl stämmobeslut	0	0		-46 528	46 528
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			99 000	-99 000	
Årets resultat					36 984
Belopp vid årets slut	32 113	5 000	1 162 966	-767 276	36 984

9 Skulder till kreditinstitut **2013-12-31** **2012-12-31**

	Ränta	Konv datum	Typ	Amortering	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek 68 97 12	2,44	2014-01-13	R		2 000 000	2 000 000
Stadshypotek 73 06 38	2,43	2014-01-02	R		380 000	380 000
Stadshypotek 85 06 30	2,38	2014-02-20	R		50 000	50 000
Stadshypotek 86 95 87	3,01	2014-09-01	B	29 996	1 445 175	1 475 171
Stadshypotek 93 18 08	2,72	2015-09-30	B	218 699	1 281 301	1 500 000
				248 695	5 156 476	5 405 171

R = rörlig ränta B = bunden ränta

Nästa års amortering uppgår till	104 792
Beräknad amortering inom 2 - 5 år uppgår till	419 168
Därefter uppgår skulden till	4 632 516

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2013-12-31 2012-12-31

Upplupen el	1 454	2 445
Upplupen värme	17 665	20 134
Upplupet vatten	2 424	0
Upplupen sophämtning	0	1 792
Förutbet månavgifter/hyror	73 816	49 056
Upplupna räntekostnader	13 098	24 638
Övriga interimsskulder	0	863
	108 457	98 928

Lund


ort

2014-05-26

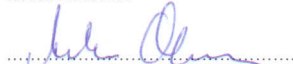
datum


.....
Jonny Christiansson

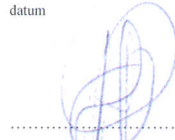
Jonny Christiansson


.....
Hedda Lindselius

Hedda Lindselius


.....
Anders Olsson

Anders Olsson


.....
Louise Petersson

Louise Petersson



.....
Andreas Martinsson

Andreas Martinsson


Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har givits den

2014-05-26


.....
Fredrik Gullstrand
Föreningsvald revisor

Fredrik Gullstrand
Föreningsvald revisor


.....
LARS TOLLGEBOT ANDERSSON
Föreningsvald revisor

LARS TOLLGEBOT ANDERSSON
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Prennelyckan

Org nr 745000-0174

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Prennelyckan för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsd. För oss revisorer innebär detta att vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Detta innebär att vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Prennelyckan för 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

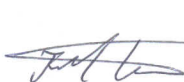
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 26 maj 2014



Fredrik Gullstrand
Av föreningen vald
revisor



Lars Tollgerdt Andersson
Av föreningen vald
revisor

Revisorernas kommentarer till verksamheten 2013 i Brf Prennelyckan, Lund

Vi, av årsmötet i Brf Prennelyckan utsedda revisorer, lämnar härmed följande kommentarer till verksamheten 2013.

1. Vi noterar att likviditeten under året har stärkts, vilket överensstämmer med det påpekande som gjordes vid årsmötet avseende verksamhetsåret 2012. Bl.a. beror detta på föreningens länekostnader har sjunkit, att hänföra till att ränteläget under året har varit gynnsamt.
2. En diskussion om Fastighetsunderhållsfonden bör påbörjas inom styrelsen under nästa verksamhetsår. Behållningen i fonden uppgår nu till nära 1,2 miljoner kronor, vilket är tillfredsställande. Vi inser att § 8 i föreningens stadgar, som reglerar årlig avsättning till fonden tillkom i en tid när föreningen stod inför stora investeringar i renovering av fastigheten. Ett utnyttjande av fonden för framtida åtgärder i syfte att bibehålla fastighetens standard är nu möjlig. Samtidigt måste beaktas att detta också är kopplat till föreningens ekonomiska situation avseende likviditeten.
3. Det bör tydligt framgå till de som handhar föreningens administration att endast fakturor och utlägg ställda till Brf Prennelyckan får tas in i rören.
4. Styrelsen bör tillse att den administrativa förvaltaren tillställer föreningen rapport över den ekonomiska ställningen kvartalsvis.
5. Styrelsen bör under kommande verksamhetsår utreda varför VA-avgifterna under år 2013 ökade med 43 %.
6. Vi avråder från att i dagsläget sänka årsavgiften eftersom vår bedömning är att det är angeläget dels att förstärka likviditeten ytterligare för oförutsedda utgifter och dels att vi är av den uppfattningen att nuvarande avgifter inte är avgörande för andelarnas marknadsvärde.
7. Andelarnas marknadsvärde avgörs av flera olika faktorer. Bland dessa kan nämnas årsavgift (se kommentar under punkt 6), yttre miljö, läge samt gemensamma utrymmen. Vi kan här konstatera att när det gäller den yttre miljön och de gemensamma utrymmena behöver åtgärder vidtas. Vi rekommenderar därför att anlita tjänster för gräsklippning, ogräsborttagning osv. runt fastigheten. Vidare bör övervägas åtgärder mot de andelsägare som placerar avfall efter renoveringar i källare med flera platser och därmed blockerar en del av de gemensamma utrymmena.

Lund 2014-05-26



Lars Tollgerdt Andersson



Fredrik Gullstrand