



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Prennebo

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Prennebo

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2018.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-02-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Eva Britt-Marie Drevenhorn	Ledamot
Bosse Ekborg	Ledamot
Bo Peter Gustavsson	Ledamot
Helena Maria Johansson	Ledamot
Leif Gunnar Samuelsson	Ledamot

Henrik Hugo Karsten	Suppleant
Anna Amelie Sofia Åkerström	Suppleant

Avgick nov-18

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Ljungqvist	Ordinarie Extern
-------------------	------------------

Valberedning

Axel Elofsson	Sammanställande
Alicia Grethes	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-06.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-03. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Prennellyckan 11	1980	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.

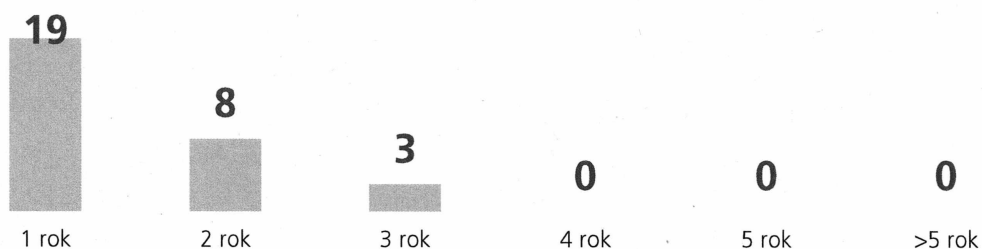
Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 155 m², varav 1 082 m² utgör lägenhetsyta och 73 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Affär	41 m ²	Bostadsrätt
Affär	40 m ²	Bostadsrätt

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2018	
Fönsterrenovering	2018 - 2019	
Postboxar	2018	Uppsättning
El centrals byte	2017	
Gårdsförbättring	2017	Staket, port, cykelställ
Tvättstuga	2017	Tvätt boknings system via app
Stamspolning	2016	
Takarbete	2016	Tätning, säkerhetsinstallationer
Tvättstuga	2016	Mangel, bänk, krok
Rabatter	2016 - 2017	Växter, jordförbättring
Brandskyddsåtgärder	2015 - 2016	
Värmsystemsuppgradering	2009	
Omläggning av tak	2005	
Nytt bjälklag mellan våning 4 och 5	2005	
Isolering av hustak	2005	
Fönsterrenovering	2000	
Rörstambyte	1993 - 1994	
Elstambyte	1993 - 1994	
Omputsning av fasad	1993 - 1994	
Nya balkonger	1993 - 1994	
Renovering av balkonger	1993 - 1994	
Planerat underhåll	År	
Fönsterrenovering	2019	
Fasad	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Svenska stadsnät perspektiv
Internet uppkopplingstyp	100 Mbit/s
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

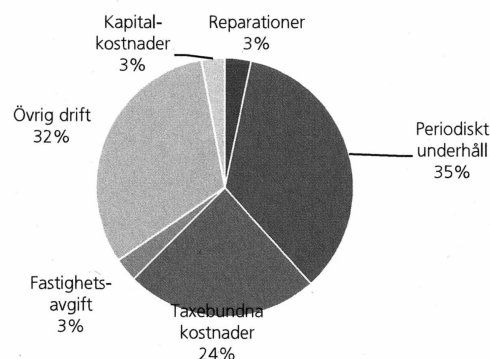
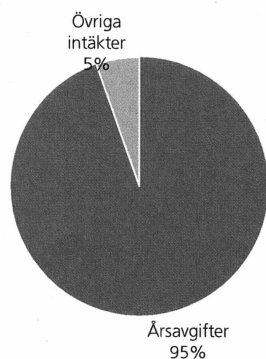
Befintliga lån omförhandlade och nytt lån taget för att bekosta fönsterrenoveringen.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	452 680	614 371
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 122 398	1 069 753
Finansiella intäkter	176	192
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 408
Ökning av långfristiga skulder	1 965 820	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	18 074
	3 088 394	1 089 427
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 456 849	1 172 102
Finansiella kostnader	43 473	44 836
Ökning av kortfristiga fordringar	1 676	0
Minskning av långfristiga skulder	0	34 180
Minskning av kortfristiga skulder	17 623	0
	1 519 621	1 251 118
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 021 453	452 680
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 568 773	-161 691

*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.

Handwritten mark

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Postboxar sattes upp i februari.

OVK utfördes i april.

Fixardagar genomfördes i maj och oktober med god uppslutning av medlemmar.

Fönsterreovering påbörjades i september.

Genomgång av avtal resulterade i byte av elleverantör och uppsägning av vaktbolag och TV-utbud.

Avgift för andrahandsuthyrning tas ut från oktober.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	919	875	875	874
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 120	2 418	2 448	2 478
Elkostnad/m ² totalyta	68	70	73	76
Värmekostnad/m ² totalyta	188	185	202	200
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	34	33	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	39	40	38
Soliditet (%)	14	29	31	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-388	-158	-178	107
Nettoomsättning (tkr)	1 120	1 070	1 070	1 065

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 082 m² bostäder och 73 m² lokaler.

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	201 000	0	0	201 000
Fond för yttre underhåll	463 027	46 212	-161 488	578 303
S:a bundet eget kapital	664 027	46 212	-161 488	779 303
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	546 861	-46 212	3 852	589 222
Årets resultat	-388 391	-388 391	157 636	-157 636
S:a fritt eget kapital	158 470	-434 603	161 488	431 585
S:a eget kapital	822 497	-388 391	0	1 210 888

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-388 391
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	593 074
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-46 212
summa balanserat resultat	158 471

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

388 391
546 862

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 120 200	1 069 753
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 198	0
Summa rörelseintäkter		1 122 398	1 069 753
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 244 381	-1 037 184
Övriga externa kostnader	Not 5	-148 078	-96 336
Personalkostnader	Not 6	-64 390	-38 583
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-10 643	-10 643
Summa rörelsekostnader		-1 467 492	-1 182 745
RÖRELSERESULTAT		-345 094	-112 993
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		176	192
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 473	-44 836
Summa finansiella poster		-43 297	-44 644
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-388 391	-157 636
ÅRETS RESULTAT		-388 391	-157 636

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 723 117	3 733 761
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 723 117	3 733 761
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 723 117	3 733 761
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 336	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 028 762	460 649
Summa kortfristiga fordringar		2 031 098	460 649
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 031 098	460 649
SUMMA TILLGÅNGAR		5 754 215	4 194 409

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		201 000	201 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	463 027	578 303
Summa bundet eget kapital		664 027	779 303
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		546 861	589 222
Årets resultat		-388 391	-157 636
Summa fritt eget kapital		158 470	431 585
SUMMA EGET KAPITAL		822 497	1 210 888
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 724 820	2 759 000
Summa långfristiga skulder		4 724 820	2 759 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	34 180	34 180
Leverantörsskulder		64 537	109 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	108 181	80 906
Summa kortfristiga skulder		206 898	224 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 754 215	4 194 409

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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
Byggnader	357 År	357 År
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 005 248	957 382
Årsavgifter - lokaler	55 846	53 186
Bredbandsintäkter	59 148	59 148
Öresutjämning	-42	36
	1 120 200	1 069 753

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	1 818	0
Övriga intäkter	380	0
	2 198	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 134
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 176	19 005
	Städning entreprenad	20 824	20 452
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 400	0
	Myndighetstillsyn	7 500	0
	Bevakning	6 249	7 494
	Gemensamma utrymmen	8 751	2 290
	Gård	693	7 630
	Serviceavtal	6 697	15 296
	Förbrukningsmateriel	1 615	1 080
	Störningsjour och larm	0	2 630
	Fordon	0	404
		90 905	79 414
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	1 916	0
	Tvättstuga	7 408	0
	Entré/trapphus	938	22 320
	Lås	12 930	6 020
	VVS	6 424	9 175
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 678
	Ventilation	6 294	0
	Elinstallationer	0	26 432
	Tak	3 594	0
	Fönster	0	81 607
	Mark/gård/utemiljö	10 004	59 848
		49 508	213 080
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	100 000
	Elinstallationer	0	61 488
	Fönster	524 990	0
		524 990	161 488
	Taxebundna kostnader		
	El	78 011	80 365
	Värme	217 608	214 128
	Vatten	33 054	38 922
	Sophämtning/renhållning	33 456	34 630
		362 129	368 046
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 210	20 623
	Kabel-TV	92 341	91 895
	Bredband	59 148	59 148
		172 699	171 666
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	44 150	43 490
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 244 381	1 037 184

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 839	4 594
	Tele- och datakommunikation	356	346
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Revisionsarvode extern revisor	1 331	1 256
	Föreningskostnader	14 885	19 447
	Styrelseomkostnader	45	1 377
	Fritids- och trivselkostnader	345	618
	Förvaltningsarvode	55 340	53 340
	Administration	20 968	3 774
	Korttidsinventarier	26 121	0
	Konsultarvode	4 188	6 514
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		148 078	96 336

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	30 000
	Kostnadsersättningar	111	0
	Sociala kostnader	14 279	8 583
		64 390	38 583

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	10 643	10 643
		10 643	10 643

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 560 748	4 560 748
	Utgående anskaffningsvärde	4 560 748	4 560 748
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-826 987	-816 344
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 643	-10 643
	Utgående avskrivning enligt plan	-837 630	-826 987
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 723 117	3 733 761
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	490 000	490 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 051 000	8 051 000
	Taxeringsvärde mark	7 353 000	7 353 000
		15 404 000	15 404 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 000 000	15 000 000
	Lokaler	404 000	404 000
		15 404 000	15 404 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 476	38 476
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	38 476	38 476
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 476	-38 476
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-38 476	-38 476
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	3 576	3 576
	Skattefordran	3 733	4 393
	Klientmedel hos SBC	2 021 453	452 680
		2 028 762	460 649

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	578 303	563 441
	Reservering enligt stadgar	46 212	46 212
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-161 488	-31 350
	Vid årets slut	463 027	578 303

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,700 %	140 250	141 750	2019-03-05
	Handelsbanken	1,700 %	1 186 700	1 186 700	2018-11-16
	Handelsbanken	1,700 %	276 526	297 010	2019-02-18
	Handelsbanken	1,450 %	536 364	543 673	2019-02-04
	Handelsbanken	1,450 %	619 160	624 047	2019-02-04
	Handelsbanken	1,150 %	2 000 000	0	2019-03-20
	Summa skulder till kreditinstitut		4 759 000	2 793 180	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 180	-34 180	
			4 724 820	2 759 000	

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 759 000	4 020 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	5 095	5 985
	Avgifter och hyror	103 086	74 921
		108 181	80 906

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fönsterrenoveringen planeras bli avslutad under året.

87

Styrelsens underskrifter

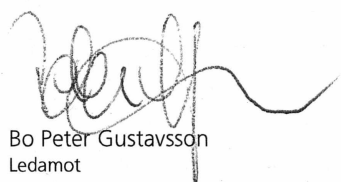
SUNDSVALL den 8 / 5 2019



Eva Britt-Marie Drevenhorn
Ledamot



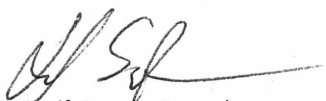
Bosse Ekborg
Ledamot



Bo Peter Gustavsson
Ledamot



Helena Maria Johansson
Ledamot



Leif Gunnar Samuelsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2019



Stefan Ljungqvist
Extern revisor

Revisionsberättelse

för

Brf Prennebo, Lund

Org.nr. 716406-8673

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Prennebo för räkenskapsåret 2018-01-01-2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman

fastställer resultaträkningen och balansräkningen,

disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och

beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Laholm den 12 maj 2019


Stefan Ljungqvist