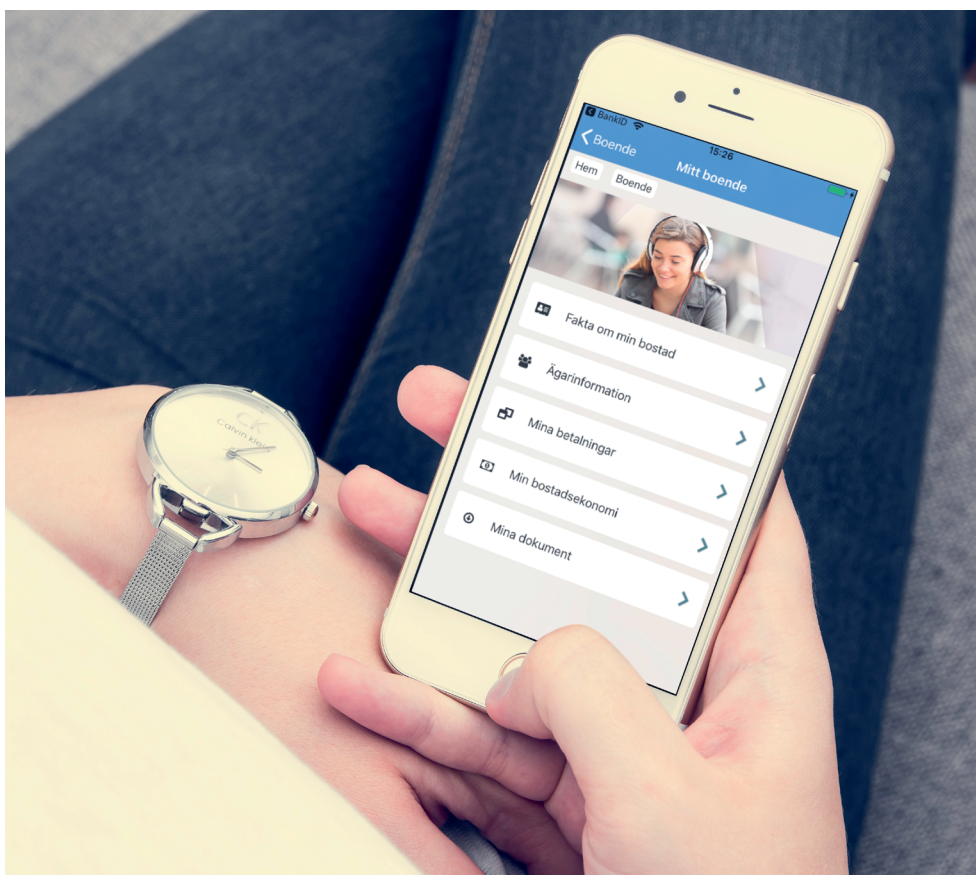






# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till [kundtjanst@sbc.se](mailto:kundtjanst@sbc.se) om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Prennebo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2009 och 2019.
- 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 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 har sitt säte i Lund.

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 |

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| William Rosenberg   | Suppleant |
| Henrik Hugo Karsten | Suppleant |

Avsagt sig uppdraget i oktober

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

##### Valberedning

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Ylva Selander   | Sammanställande |
| Gustaf Lundgren |                 |

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-12.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Prennelyckan 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.

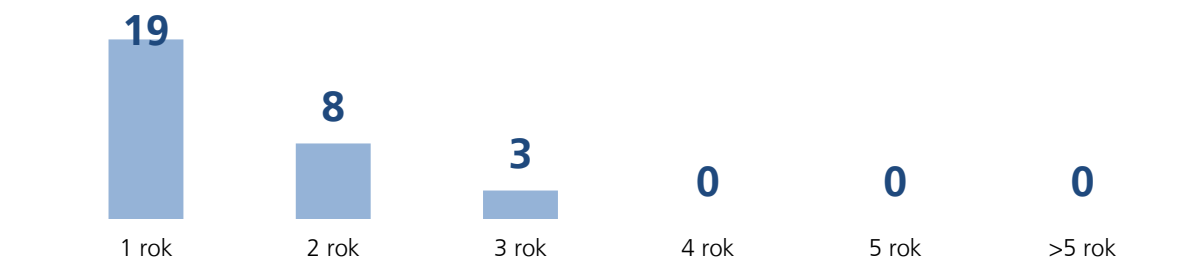
Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 155 m<sup>2</sup>, varav 1 082 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 73 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid      |
|------------------------|-------------------|-------------|
| Affär                  | 41 m <sup>2</sup> | Bostadsrätt |
| Affär                  | 40 m <sup>2</sup> | Bostadsrätt |



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                    | År          | Kommentar                        |
|-------------------------------------|-------------|----------------------------------|
| OVK                                 | 2018        |                                  |
| Fönsterrenovering                   | 2018 - 2019 |                                  |
| Postboxar                           | 2018        | Uppsättning                      |
| Tvättstuga                          | 2017        | Tvättboknings system via app     |
| Gårdsförbättring                    | 2017        | Staket, port, cykelställ         |
| Elcentralsbyte                      | 2017        |                                  |
| Takarbete                           | 2016        | Tätning, säkerhetsinstallationer |
| Stamspolning                        | 2016        |                                  |
| Brandskyddsåtgärder                 | 2015 - 2016 |                                  |
| Värmesystemsuppgradering            | 2009        |                                  |
| Omläggning av tak                   | 2005        |                                  |
| Isolering av hustak                 | 2005        |                                  |
| Nytt bjälklag mellan våning 4 och 5 | 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          | Kommentar                        |
| Fönsterrenovering                   | 2019        | forts 2020                       |
| Fasadrenovering                     | 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 |

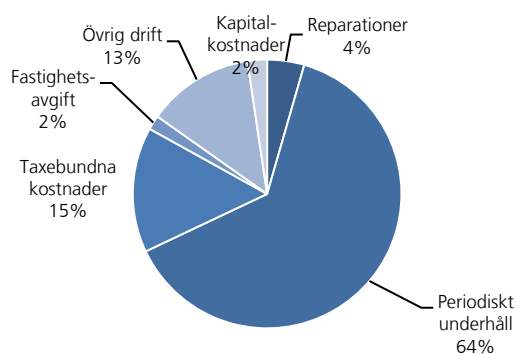
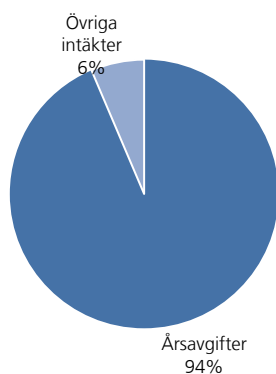
### Föreningens ekonomi

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

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2019              | 2018             |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>2 021 453</b>  | <b>452 680</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 190 454         | 1 122 398        |
| Finansiella intäkter                     | 251               | 176              |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 2 708             | 0                |
| Ökning av långfristiga skulder           | 0                 | 1 965 820        |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 212 344           | 0                |
|                                          | <b>1 405 757</b>  | <b>3 088 394</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                   |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 602 066         | 1 456 849        |
| Finansiella kostnader                    | 62 682            | 43 473           |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                 | 1 676            |
| Minskning av långfristiga skulder        | 34 180            | 0                |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 0                 | 17 623           |
|                                          | <b>2 698 928</b>  | <b>1 519 621</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>728 282</b>    | <b>2 021 453</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-1 293 171</b> | <b>1 568 773</b> |

\*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 1 377 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 räkenskapsåret

Fönsterrenoveringen har fortgått under året och styrenheten till fjärrvärmecentralen är utbytt.

Fixardagar anordnades vår och höst.

Nytt avtal har tecknats för tv-utbud och med elleverantör och en lista för vilket förråd som tillhör vilken lägenhet har upprättats.

Några styrelsemedlemmar deltog i Bostadsrätternas kurser under våren.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Medlemslokaler: 2 st  
Överlåtelse under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59  
Tillkommande medlemmar: 17  
Avgående medlemmar: 17  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019   | 2018  | 2017  | 2016  |
|------------------------------------------|--------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 965    | 919   | 875   | 875   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 4 091  | 4 120 | 2 418 | 2 448 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 90     | 68    | 70    | 73    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 191    | 188   | 185   | 202   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 38     | 29    | 34    | 33    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 54     | 38    | 39    | 40    |
| Soliditet (%)                            | 0      | 14    | 29    | 31    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -1 485 | -388  | -158  | -178  |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 190  | 1 120 | 1 070 | 1 070 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 082 m<sup>2</sup> bostäder och 73 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 201 000                    | 0                        | 0                                                                      | 201 000                    |
| Fond för yttre underhåll       | 123 515                    | 48 879                   | -388 391                                                               | 463 027                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>324 515</b>             | <b>48 879</b>            | <b>-388 391</b>                                                        | <b>664 027</b>             |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | 497 982                    | -48 879                  | 0                                                                      | 546 861                    |
| Årets resultat                 | -1 484 686                 | -1 484 686               | 388 391                                                                | -388 391                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-986 704</b>            | <b>-1 533 565</b>        | <b>388 391</b>                                                         | <b>158 470</b>             |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>-662 189</b>            | <b>-1 484 686</b>        | <b>0</b>                                                               | <b>822 497</b>             |



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| årets resultat                                                     | -1 484 686      |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 546 862         |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -48 879         |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-986 703</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-986 703</b> |
|----------------------------------|-----------------|

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2019              | 2018              |
|--------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 1 190 454         | 1 120 200         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 0                 | 2 198             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 190 454</b>  | <b>1 122 398</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -2 450 225        | -1 244 381        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -88 060           | -148 078          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -63 781           | -64 390           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -10 643           | -10 643           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 612 709</b> | <b>-1 467 492</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-1 422 254</b> | <b>-345 094</b>   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 251               | 176               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -62 682           | -43 473           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-62 432</b>    | <b>-43 297</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-1 484 686</b> | <b>-388 391</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-1 484 686</b> | <b>-388 391</b>   |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |        | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 3 712 474        | 3 723 117        |
| Inventarier                                   | Not 9  | 0                | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>3 712 474</b> | <b>3 723 117</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>3 712 474</b> | <b>3 723 117</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                  |                  |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |        | 2 327            | 2 336            |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10 | 732 892          | 2 028 762        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>735 219</b>   | <b>2 031 098</b> |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>735 219</b>   | <b>2 031 098</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>4 447 693</b> | <b>5 754 215</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|------------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                  |                  |
| Medlemsinsatser                                |           | 201 000          | 201 000          |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 123 515          | 463 027          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>324 515</b>   | <b>664 027</b>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                  |                  |
| Balanserat resultat                            |           | 497 982          | 546 861          |
| Årets resultat                                 |           | -1 484 686       | -388 391         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-986 704</b>  | <b>158 470</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>-662 189</b>  | <b>822 497</b>   |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 4 690 640        | 4 724 820        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>4 690 640</b> | <b>4 724 820</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                  |                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 34 180           | 34 180           |
| Leverantörsskulder                             |           | 289 820          | 64 537           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 95 242           | 108 181          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>419 242</b>   | <b>206 898</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>4 447 693</b> | <b>5 754 215</b> |

## 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 | 2019            | 2018            |
|---------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader     | 357 År          | 357 År          |
| Inventarier   | Fullt avskriven | Fullt avskriven |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2019             | 2018             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 055 509        | 1 005 248        |
| Årsavgifter - lokaler      | 58 638           | 55 846           |
| Bredbandsintäkter          | 59 148           | 59 148           |
| Avgift andrahandsuthyrning | 17 127           | 0                |
| Öresutjämning              | 32               | -42              |
|                            | <b>1 190 454</b> | <b>1 120 200</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2019     | 2018         |
|-----------------------------|----------|--------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 0        | 1 818        |
| Övriga intäkter             | 0        | 380          |
|                             | <b>0</b> | <b>2 198</b> |



| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|----------------------------------------|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 28 524           | 24 176           |
|              | Städning entreprenad                   | 21 168           | 20 824           |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 0                | 14 400           |
|              | Myndighetstillsyn                      | 0                | 7 500            |
|              | Bevakning                              | 0                | 6 249            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 5 530            | 8 751            |
|              | Gård                                   | 445              | 693              |
|              | Serviceavtal                           | 10 668           | 6 697            |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 456              | 1 615            |
|              |                                        | <b>66 791</b>    | <b>90 905</b>    |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Hyseslägenheter                        | 0                | 1 916            |
|              | Tvättstuga                             | 4 485            | 7 408            |
|              | Entré/trapphus                         | 0                | 938              |
|              | Lås                                    | 1 050            | 12 930           |
|              | VVS                                    | 4 629            | 6 424            |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 84 578           | 0                |
|              | Ventilation                            | 0                | 6 294            |
|              | Tak                                    | 3 864            | 3 594            |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 0                | 10 004           |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 20 669           | 0                |
|              |                                        | <b>119 275</b>   | <b>49 508</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Fönster                                | 1 691 603        | 524 990          |
|              |                                        | <b>1 691 603</b> | <b>524 990</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 104 071          | 78 011           |
|              | Värme                                  | 220 553          | 217 608          |
|              | Vatten                                 | 43 703           | 33 054           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 33 768           | 33 456           |
|              |                                        | <b>402 095</b>   | <b>362 129</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 21 134           | 21 210           |
|              | Kabel-TV                               | 58 249           | 92 341           |
|              | Bredband                               | 44 838           | 59 148           |
|              |                                        | <b>124 221</b>   | <b>172 699</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>46 240</b>    | <b>44 150</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 450 225</b> | <b>1 244 381</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>         | <b>2019</b>   | <b>2018</b>    |
|--------------|-----------------------------------------|---------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                        | 2 438         | 1 839          |
|              | Tele- och datakommunikation             | 387           | 356            |
|              | Juridiska åtgärder                      | 0             | 17 500         |
|              | Revisionsarvode extern revisor          | 1 406         | 1 331          |
|              | Föreningskostnader                      | 424           | 14 885         |
|              | Styrelseomkostnader                     | 0             | 45             |
|              | Fritids- och trivselkostnader           | 253           | 345            |
|              | Förvaltningsarvode                      | 57 080        | 55 340         |
|              | Administration                          | 3 009         | 20 968         |
|              | Korttidsinventarier                     | 0             | 26 121         |
|              | Konsultarvode                           | 17 813        | 4 188          |
|              | Tidningar facklitteratur                | 0             | 451            |
|              | Föreningsavgifter                       | 451           | 0              |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För          | 4 800         | 4 710          |
|              |                                         | <b>88 060</b> | <b>148 078</b> |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                | <b>2019</b>   | <b>2018</b>    |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>  |               |                |
|              | Föreningen har inte haft anställda.     |               |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b> |               |                |
|              | Styrelse och internrevisor              | 50 000        | 50 000         |
|              | Kostnadsersättningar                    | 174           | 111            |
|              | Sociala kostnader                       | 13 607        | 14 279         |
|              |                                         | <b>63 781</b> | <b>64 390</b>  |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                    | <b>2019</b>   | <b>2018</b>    |
|              | Byggnad                                 | 10 643        | 10 643         |
|              |                                         | <b>10 643</b> | <b>10 643</b>  |

| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 4 560 748         | 4 560 748         |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>4 560 748</b>  | <b>4 560 748</b>  |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -837 630          | -826 987          |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -10 643           | -10 643           |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-848 273</b>   | <b>-837 630</b>   |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>3 712 474</b>  | <b>3 723 117</b>  |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 490 000           | 490 000           |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 8 522 000         | 8 051 000         |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 7 771 000         | 7 353 000         |
|              |                                               | <b>16 293 000</b> | <b>15 404 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 15 800 000        | 15 000 000        |
|              | Lokaler                                       | 493 000           | 404 000           |
|              |                                               | <b>16 293 000</b> | <b>15 404 000</b> |

| <b>Not 9</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | 38 476            | 38 476            |
|              | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>38 476</b>     | <b>38 476</b>     |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|              | Vid årets början                               | -38 476           | -38 476           |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-38 476</b>    | <b>-38 476</b>    |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>Not 10</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto              | 2 967             | 3 576             |
|               | Skattefordran            | 1 643             | 3 733             |
|               | Klientmedel hos SBC      | 728 282           | 2 021 453         |
|               |                          | <b>732 892</b>    | <b>2 028 762</b>  |

| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 463 027           | 578 303           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 48 879            | 46 212            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -388 391          | -161 488          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>123 515</b>    | <b>463 027</b>    |

| <b>Not 12</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats<br/>2019-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2019-12-31</b> | <b>Belopp<br/>2018-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
|               | Handelsbanken                                  | 1,400 %                         | 138 750                      | 140 250                      |                                  |
|               | Handelsbanken                                  | 1,100 %                         | 1 186 700                    | 1 186 700                    |                                  |
|               | Handelsbanken                                  | 1,100 %                         | 256 042                      | 276 526                      |                                  |
|               | Handelsbanken                                  | 1,400 %                         | 532 313                      | 537 993                      |                                  |
|               | Handelsbanken                                  | 1,400 %                         | 611 015                      | 617 531                      |                                  |
|               | Handelsbanken                                  | 1,400 %                         | 2 000 000                    | 2 000 000                    |                                  |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                 | <b>4 724 820</b>             | <b>4 759 000</b>             |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                 | -34 180                      | -34 180                      |                                  |
|               |                                                |                                 | <b>4 690 640</b>             | <b>4 724 820</b>             |                                  |

| <b>Not 13</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 4 759 000         | 4 020 000         |

| <b>Not 14</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Ränta                                                   | 4 639             | 5 095             |
|               | Avgifter och hyror                                      | 90 603            | 103 086           |
|               |                                                         | <b>95 242</b>     | <b>108 181</b>    |

| <b>Not 15</b> | <b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b> |
|---------------|----------------------------------------------|
|               | Fönsterrenovering fortsätter.                |

---

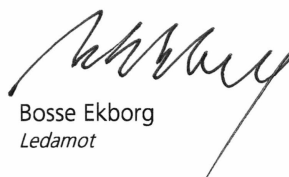
## Styrelsens underskrifter

---

LUND den 2 / 3 2020



Eva Britt-Marie Drevenhorn  
Ledamot



Bosse Ekborg  
Ledamot



Bo Peter Gustavsson  
Ledamot

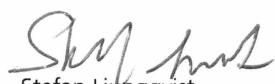


Helena Maria Johansson  
Ledamot



Leif Gunnar Samuelsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2020



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 2019-01-01-2019-12-31. 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 16 april 2020

  
Stefan Ljungqvist

# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2020</b> | <b>Utfall 2019</b> | <b>Budget 2019</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 1 005 000          | 1 055 509          | 1 005 000          |
| Årsavgifter - lokaler              | 55 000             | 58 638             | 55 000             |
| Bredbandsintäkter                  | 59 000             | 59 148             | 59 000             |
| Avgift andrahandsuthyrning         | 0                  | 17 127             | 0                  |
| Öresutjämning                      | 0                  | 32                 | 0                  |
|                                    | <b>1 119 000</b>   | <b>1 190 454</b>   | <b>1 119 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel beställning      | -3 000             | 0                  | -3 000             |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -24 000            | -28 524            | -29 000            |
| Städning entreprenad               | -22 000            | -21 168            | -22 000            |
| Myndighetstillsyn                  | -8 000             | 0                  | 0                  |
| Bevakning                          | -7 000             | 0                  | -8 000             |
| Gemensamma utrymmen                | -4 000             | -5 530             | -1 000             |
| Gård                               | -6 000             | -445               | -8 000             |
| Serviceavtal                       | -7 000             | -10 668            | -16 000            |
| Förbrukningsmateriel               | -2 000             | -456               | -2 000             |
| Störningsjour och larm             | -1 000             | 0                  | -1 000             |
|                                    | <b>-84 000</b>     | <b>-66 791</b>     | <b>-90 000</b>     |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -149 000           | 0                  | 135 000            |
| Tvättstuga                         | 0                  | -4 485             | 0                  |
| Lås                                | 0                  | -1 050             | 0                  |
| VVS                                | 0                  | -4 629             | 0                  |
| Värmeanläggning/undercentral       | 0                  | -84 578            | 0                  |
| Tak                                | 0                  | -3 864             | 0                  |
| Skador/klotter/skadegörelse        | 0                  | -20 669            | 0                  |
|                                    | <b>-149 000</b>    | <b>-119 275</b>    | <b>135 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| Byggnad                            | -500 000           | 0                  | 1 500 000          |
| Fönster                            | 0                  | -1 691 603         | 0                  |
|                                    | <b>-500 000</b>    | <b>-1 691 603</b>  | <b>1 500 000</b>   |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -82 000            | -104 071           | -84 000            |
| Värme                              | -227 000           | -220 553           | -223 000           |
| Vatten                             | -34 000            | -43 703            | -39 000            |
| Sophämtning/renhållning            | -35 000            | -33 768            | -37 000            |
|                                    | <b>-378 000</b>    | <b>-402 095</b>    | <b>-383 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>      |                    |                    |                    |
| Försäkring                         | -23 000            | -21 134            | -22 000            |
| Kabel-TV                           | -97 000            | -58 249            | -96 000            |
| Bredband                           | -62 000            | -44 838            | -62 000            |
|                                    | <b>-182 000</b>    | <b>-124 221</b>    | <b>-180 000</b>    |
| <b>Fastighetsskatt</b>             |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.      | -46 267            | -46 240            | -45 000            |
|                                    | <b>-46 267</b>     | <b>-46 240</b>     | <b>-45 000</b>     |



#### Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

|                                |                |                |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning               | -2 000         | -2 438         | -5 000         |
| Tele- och datakommunikation    | -1 000         | -387           | -1 000         |
| Revisionsarvode extern revisor | -2 000         | -1 406         | -2 000         |
| Föreningskostnader             | -15 000        | -424           | -20 000        |
| Styrelseomkostnader            | -1 000         | 0              | -2 000         |
| Fritids- och trivselkostnader  | -1 000         | -253           | -1 000         |
| Förvaltningsarvode             | -59 000        | -57 080        | -57 000        |
| Administration                 | -10 000        | -3 009         | -4 000         |
| Konsultarvode                  | 0              | -17 813        | 0              |
| Tidningar facklitteratur       | -1 000         | 0              | -1 000         |
| Föreningsavgifter              | 0              | -451           | 0              |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -5 000         | -4 800         | -5 000         |
|                                | <b>-97 000</b> | <b>-88 060</b> | <b>-98 000</b> |

#### Personalkostnader

|                              |                |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode               | -51 000        | -50 000        | -51 000        |
| Bilersättning skattefri      | -1 000         | -74            | 0              |
| Kostnadsersättning skattefri | 0              | -100           | 0              |
| Arbetsgivaravgifter          | -16 000        | -13 607        | -16 000        |
|                              | <b>-68 000</b> | <b>-63 781</b> | <b>-67 000</b> |

#### Avskrivningar och nedskrivningar

|         |                |                |                |
|---------|----------------|----------------|----------------|
| Byggnad | -11 000        | -10 643        | -11 000        |
|         | <b>-11 000</b> | <b>-10 643</b> | <b>-11 000</b> |

#### SA RÖRELSENS KOSTNADER

**-1 515 267      -2 612 709      761 000**

#### RÖRELSERESULTAT

**-396 267      -1 422 254      1 880 000**

#### FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

|                               |          |                |               |
|-------------------------------|----------|----------------|---------------|
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0        | 251            | 0             |
| Låneräntor                    | 0        | -62 650        | 54 000        |
| Övriga räntekostnader         | 0        | -32            | 0             |
|                               | <b>0</b> | <b>-62 432</b> | <b>54 000</b> |

#### RESULTAT

**-396 267      -1 484 686      1 934 000**

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

**WWW.SBC.SE**