



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Prennelyckan



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Prennelyckan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2035.
- 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

Efter inköp av tomten N:r 13 i kvarteret Prennelyckan i staden Lund, uppföra bostadshus och däri upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna under nyttjanderätt för obegränsad tid samt att till utomstående i samma fastighet uthyra bostadslägenheter.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-28 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

Mats Lindberg	Ordförande
Juliana Edwina Marie Kalling	Ledamot
Björn Patrik Tenje Persson	Ledamot
Ingrid Elisabet Tollgerdt	Ledamot

Per Erik Magnusson	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Olsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Per Niclas Hällevall	Ordinarie Intern	
Indiana Hällevall	Suppleant Intern	

Valberedning

Lars Tollgerdt Andersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PRENNELYCKAN 13	1938	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

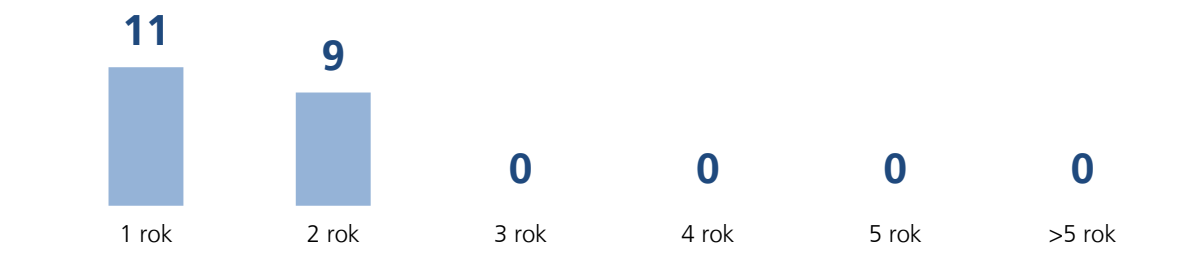
Fastigheten bebyggdes 1937 - 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1938.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2035.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

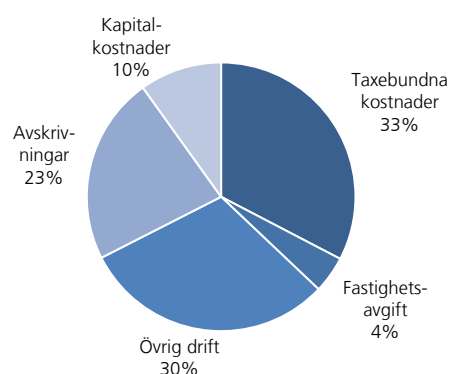
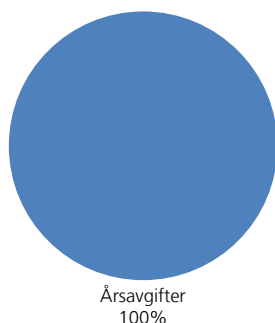
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	687 374	583 990
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	763 189	767 319
Minskning kortfristiga fordringar	0	12 861
	763 189	780 180
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	410 065	458 226
Finansiella kostnader	64 978	59 466
Ökning av kortfristiga fordringar	11 951	0
Minskning av långfristiga skulder	104 792	154 792
Minskning av kortfristiga skulder	353	4 312
	592 139	676 796
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	858 424	687 374
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	171 050	103 384

*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 1 429 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

Föreningen har under året upprättat en underhållsplan med ungefärliga kostnadsberäkningar för framtida underhåll.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	789	787	766	766
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 687	4 796	4 956	5 065
Elkostnad/m ² totalyta	23	25	27	23
Värmekostnad/m ² totalyta	137	145	154	138
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	39	34	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	62	71	69
Soliditet (%)	14	11	9	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	141	102	65	77
Nettoomsättning (tkr)	762	765	745	740

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 965 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	32 113	0	0	32 113
Fond för yttre underhåll	1 768 481	138 000	0	1 630 481
S:a bundet eget kapital	1 800 594	138 000	0	1 662 594
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 181 551	-138 000	102 187	-1 145 738
Årets resultat	140 706	140 706	-102 187	102 187
S:a ansamlad förlust	-1 040 845	2 706	0	-1 043 551
S:a eget kapital	759 749	140 706	0	619 043

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	140 706
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 043 552
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-138 000
summa balanserat resultat	-1 040 846

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 040 846
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	762 228	765 408
Övriga rörelseintäkter	Not 3	961	1 911
Summa rörelseintäkter		763 189	767 319
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-319 775	-366 252
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 937	-65 172
Personalkostnader	Not 6	-26 353	-26 802
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-147 440	-147 440
Summa rörelsekostnader		-557 505	-605 666
RÖRELSERESULTAT		205 684	161 653
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 978	-59 466
Summa finansiella poster		-64 978	-59 466
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		140 706	102 187
ÅRETS RESULTAT		140 706	102 187

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	4 561 764	4 709 203
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 561 764	4 709 203
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 561 764	4 709 203
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	865 373	695 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	21 580	8 589
Summa kortfristiga fordringar		886 953	703 952
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		886 953	703 952
SUMMA TILLGÅNGAR		5 448 716	5 413 156

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 113	32 113
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 768 481	1 630 481
Summa bundet eget kapital		1 800 594	1 662 594
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 181 551	-1 145 738
Årets resultat		140 706	102 187
Summa fritt eget kapital		-1 040 845	-1 043 551
SUMMA EGET KAPITAL		759 749	619 043
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 888 140	0
Summa långfristiga skulder		1 888 140	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	2 634 792	4 627 724
Leverantörsskulder		24 560	32 839
Övriga skulder		14 504	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	126 971	133 549
Summa kortfristiga skulder		2 800 827	4 794 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 448 716	5 413 156

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	80 år	80 år
Fastighetsförbättringar	20-75 år	20-75 år
Elanläggning	35 år	35 år
Ventilation	25 år	25 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	35 år	35 år
Fönster/dörrar och port	40 år	40 år
Yttertak	40 år	40 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	761 850	759 901
Avgift andrahandsuthyrning	394	5 503
Öresutjämning	-16	5
	762 228	765 408

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	1 911
Återbäring försäkringsbolag	961	0
	961	1 911

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 533	19 680
	Städning entreprenad	21 950	21 721
	Mattvätt/Hyrmattor	6 153	5 537
		42 636	46 938
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 640	4 534
	Lås	0	9 796
	Elinstallationer	0	13 047
	Skador/klotter/skadegörelse	0	10 738
		5 640	38 115
	Taxebundna kostnader		
	El	22 006	24 212
	Värme	132 397	140 407
	Vatten	36 908	37 158
	Sophämtning/renhållning	21 878	21 968
		213 188	223 745
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	12 552	12 152
	Kabel-TV	17 178	17 763
		29 730	29 915
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 580	27 540
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	319 775	366 252
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	900	2 550
	Revisionsarvode extern revisor	13 125	12 813
	Föreningskostnader	938	646
	Styrelseomkostnader	522	630
	Förvaltningsarvode	42 476	41 828
	Administration	1 676	2 325
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	4 380
		63 937	65 172
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 700	21 200
	Sociala kostnader	5 653	5 602
		26 353	26 802

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	46 136	46 136
	Yttertak K3	5 536	5 536
	Fasader/balkonger K3	11 073	11 073
	Fönster/dörrar och portar K3	10 508	10 508
	Stamledningar VA K3	26 575	26 575
	Förbättringar	47 612	47 612
		147 440	147 440

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 164 043	8 164 043
	Utgående anskaffningsvärde	8 164 043	8 164 043
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 454 840	-3 307 400
	Årets avskrivningar enligt plan	-147 440	-147 440
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 602 280	-3 454 840
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 561 764	4 709 203
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 100	47 100
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 200 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
		13 800 000	13 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 800 000	13 800 000
		13 800 000	13 800 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	48 000	48 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	48 000	48 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 000	-48 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 000	-48 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 655	34 655
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	34 655	34 655
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 655	-34 655
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-34 655	-34 655
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	3 277	3 277
	Skattefordran	3 672	4 712
	Klientmedel hos SBC	858 424	687 374
		865 373	695 363

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	12 757	0
	Kabel-TV	4 353	4 289
	Bostadsrätterna	4 470	4 300
		21 580	8 589

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 630 481	1 492 481
	Reservering enligt stadgar	138 000	138 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 768 481	1 630 481

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,600 %	380 000	380 000	2021-07-07
Handelsbanken	1,600 %	2 000 000	2 000 000	2021-01-20
Handelsbanken	1,150 %	757 729	832 525	2023-09-30
Handelsbanken	1,200 %	1 235 203	1 265 199	2022-09-01
Handelsbanken	1,600 %	150 000	150 000	2021-01-26
Summa skulder till kreditinstitut		4 522 932	4 627 724	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 634 792	-4 627 724	
		1 888 140	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 998 972 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 953 000	5 953 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	1 789	1 749
Värme	19 283	18 633
Vatten	6 323	6 158
Sophämtning	1 826	1 876
Extern revisor	12 000	12 000
Arvoden	12 700	17 000
Sociala avgifter	3 990	5 341
Ränta	8 051	6 997
Avgifter och hyror	61 009	63 795
	126 971	133 549

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

LUND den / 2021

Mats Lindberg
Ordförande

Juliana Edwina Marie Kalling
Ledamot

Björn Patrik Tenje Persson
Ledamot

Ingrid Elisabet Tollgerdt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021
Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Per Niclas Hällevall
Föreningsrevisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MATTS LINDBERG

Ordförande

Serienummer: 19600510xxxx

IP: 78.79.xxx.xxx

2021-05-31 13:58:02Z

**Juliana Kalling**

Styrelseledamot

Serienummer: 19970925xxxx

IP: 92.34.xxx.xxx

2021-05-31 13:58:19Z

**Björn Patrik Persson**

Styrelseledamot

Serienummer: 19970810xxxx

IP: 92.34.xxx.xxx

2021-05-31 14:13:56Z

**INGRID TOLLGERDT**

Styrelseledamot

Serienummer: 19520123xxxx

IP: 80.70.xxx.xxx

2021-05-31 15:14:31Z

**NICLAS HÄLLEVALL**

Förtoendevald revisor

Serienummer: 19650329xxxx

IP: 81.235.xxx.xxx

2021-05-31 17:03:05Z

**Lars Peter Robert Olsson**

Auktoriserad Revisor

Serienummer: 19811006xxxx

IP: 82.183.xxx.xxx

2021-05-31 17:31:14Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Prennellyckan, org.nr 745000-0174

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prennellyckan för år 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Prennelyckan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Per Niclas Hällevall
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

NICLAS HÄLLEVALL

Förtroendevald revisor

Serienummer: 19650329xxxx

IP: 81.235.xxx.xxx

2021-05-31 17:04:42Z



Lars Peter Robert Olsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19811006xxxx

IP: 82.183.xxx.xxx

2021-05-31 17:31:44Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	761 000	761 850	761 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	394	0
Öresutjämning	0	-16	0
Återbäring försäkringsbolag	0	961	0
	761 000	763 189	761 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-22 000	-14 533	-19 000
Städning entreprenad	-23 000	-21 950	-21 000
Mattvätt/Hyrmattor	-6 000	-6 153	-6 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	0
	-54 000	-42 636	-46 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-21 000	0	-11 000
Tvättstuga	0	-5 640	0
	-21 000	-5 640	-11 000
Taxebundna kostnader			
El	-26 000	-22 006	-28 000
Värme	-147 000	-132 397	-155 000
Vatten	-38 000	-36 908	-33 000
Sophämtning/renhållning	-23 000	-21 878	-23 000
	-234 000	-213 188	-239 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-13 000	-12 552	-13 000
Kabel-TV	-19 000	-17 178	-20 000
	-32 000	-29 730	-33 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-28 000	-28 580	-28 000
	-28 000	-28 580	-28 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-900	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 125	-14 000
Föreningskostnader	-1 000	-938	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-522	-1 000
Förvaltningsarvode	-44 000	-42 476	-43 000
Administration	-3 000	-1 676	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 300	-5 000
	-68 000	-63 937	-68 000

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-30 000	-20 700	-30 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-5 653	-10 000
	-41 000	-26 353	-40 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-47 000	-46 136	-47 000
Yttertak K3	-6 000	-5 536	-6 000
Fasader/balkonger K3	-12 000	-11 073	-12 000
Fönster/dörrar och portar K3	-11 000	-10 508	-11 000
Stamledningar VA K3	-27 000	-26 575	-27 000
Förbättringar	-48 000	-47 612	-48 000
	-151 000	-147 440	-151 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-629 000	-557 505	-616 000
RÖRELSERESULTAT	132 000	205 684	145 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-61 000	-64 917	-61 000
Övriga räntekostnader	0	-61	0
	-61 000	-64 978	-61 000
RESULTAT	71 000	140 706	84 000

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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