



# 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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Prennellyckan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 Prennellyckan i staden Lund, uppföra bostadshus och däri upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna under nyttjanderätt för obegränsad tid samt att till utomstående i samma fastighet uthyra bostadslägenheter.

#### Grundfakta om föreningen

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

Matts Keller Lindberg	Ordförande
Jimmy Blomborg	Ledamot
Juliana Kalling	Ledamot
Björn Tenje Persson	Ledamot
Ingrid Tollgerdt	Ledamot

Niclas Hällevall Revisorsuppseant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Johan Malmqvist	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Per Nidas Hällevall	Ordinarie Intern	

#### Valberedning

Lars Tollgerdt Andersson

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

## 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

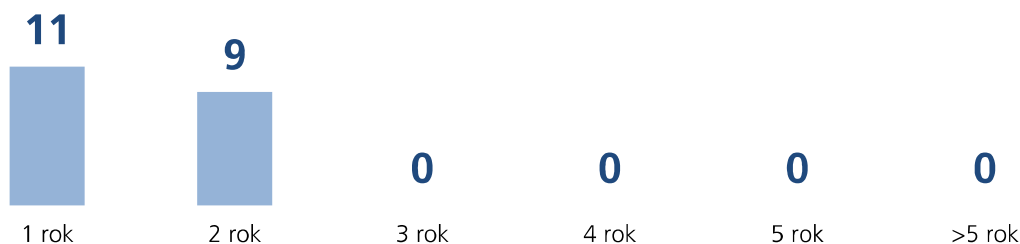
Fastigheten bebyggdes 1937 - 1938 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 965 m<sup>2</sup>, varav 965 m<sup>2</sup> utgör boyta.

## 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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Se Underhållsplan på föreningens hemsida	1994 - 2017
Planerat underhåll	År
Byte av tvättmaskin 2	2023
Byte av torktumlare	2025
Byte av tvättmaskin 1	2026

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

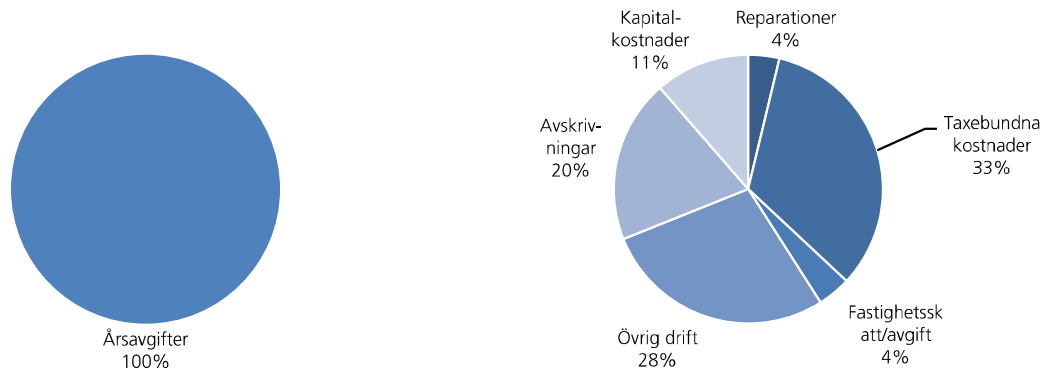
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättCentrum AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>994 492</b>	<b>858 424</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	769 280	761 839
Finansiella intäkter	4 111	308
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 575
Ökning av kortfristiga skulder	7 127	10 772
	<b>780 518</b>	<b>774 494</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	517 665	468 613
Finansiella kostnader	85 567	65 021
Ökning av kortfristiga fordringar	8 747	0
Minskning av långfristiga skulder	104 792	104 792
	<b>716 771</b>	<b>638 426</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 058 240</b>	<b>994 492</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>63 747</b>	<b>136 069</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 1 519 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

I januari 2023 köptes en ny tvättmaskin in.

I februari 2023 framtog en energideklaration.

Marks Trädgårdsservice har som vanligt skött trädgården.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	789	789	789	787
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 470	4 578	4 687	4 796
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	32	23	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	144	150	137	145
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	36	38	39
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	89	67	67	62
Soliditet (%)	16	15	14	11
Resultat efter finansiella poster (tkr)	23	81	141	102
Nettoomsättning (tkr)	765	762	762	765

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 965 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	32 113	0	0	32 113
Fond för yttre underhåll	1 969 281	138 000	0	1 831 281
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 001 394</b>	<b>138 000</b>	<b>0</b>	<b>1 863 394</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-1 160 571	-138 000	81 074	-1 103 645
Årets resultat	22 720	22 720	-81 074	81 074
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 137 851</b>	<b>-115 280</b>	<b>0</b>	<b>-1 022 571</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>863 543</b>	<b>22 720</b>	<b>0</b>	<b>840 823</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	22 720
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 022 570
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-138 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 137 851</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 137 851</b>
----------------------------------	-------------------

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

Nettoomsättning	Not 2	764 743	761 839
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 537	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>769 280</b>	<b>761 839</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-394 751	-358 075
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 717	-73 795
Personalkostnader	Not 6	-34 197	-36 742
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-147 440	-147 440
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-665 105</b>	<b>-616 052</b>

**RÖRELSERESULTAT****104 175**      **145 787****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 111	308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 567	-65 021
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-81 456</b>	<b>-64 713</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****22 720**      **81 074****ÅRETS RESULTAT****22 720**      **81 074**



---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	4 266 884	4 414 324
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 266 884</b>	<b>4 414 324</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 266 884</b>	<b>4 414 324</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 645	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 066 950	999 379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	23 346	22 067
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 093 941</b>	<b>1 021 446</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 093 941</b>	<b>1 021 446</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 360 825</b>	<b>5 435 770</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 113	32 113
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 969 281	1 831 281
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 001 394</b>	<b>1 863 394</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 160 571	-1 103 645
Årets resultat		22 720	81 074
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 137 851</b>	<b>-1 022 571</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>863 543</b>	<b>840 823</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 675 215	608 137
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 675 215</b>	<b>608 137</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	638 133	3 810 003
Leverantörsskulder		35 964	33 807
Skatteskulder		-1 872	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	149 842	143 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>822 067</b>	<b>3 986 810</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 360 825</b>	<b>5 435 770</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

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

Avskrivningar	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	761 850	761 850
Överlåtelse/pantsättning	2 898	0
Öresutjämning	-5	-11
	<b>764 743</b>	<b>761 839</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	4 537	0
	<b>4 537</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	1 438	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	16 595	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 676	22 769
	Städning entreprenad	22 820	23 971
	Mattvätt/Hyrmattor	7 227	6 870
	Gemensamma utrymmen	1 320	0
	Gård	0	650
	Förbrukningsmateriel	56	890
		<b>56 132</b>	<b>55 150</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	9 893	0
	Installationer	5 929	0
	VVS	2 300	0
	Elinstallationer	9 501	10 860
		<b>27 623</b>	<b>10 860</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	44 458	31 353
	Värme	138 704	144 947
	Vatten	43 231	34 634
	Sophämtning/renhållning	23 219	21 774
		<b>249 612</b>	<b>232 708</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	13 074	12 757
	Kabel-TV	17 930	17 420
		<b>31 004</b>	<b>30 177</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>30 380</b>	<b>29 180</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>394 751</b>	<b>358 075</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Inkassering avgift/hyra	2 098	1 949
	Revisionsarvode extern revisor	17 250	15 438
	Föreningskostnader	450	1 108
	Styrelseomkostnader	1 294	0
	Förvaltningsarvode	44 354	43 400
	Administration	6 158	2 055
	Korttidsinventarier	12 593	0
	Konsultarvode	0	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 520	4 470
		<b>88 717</b>	<b>73 795</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	26 750	27 500
	Sociala kostnader	7 447	9 242
		<b>34 197</b>	<b>36 742</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	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
		<b>147 440</b>	<b>147 440</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 164 043	8 164 043
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 164 043</b>	<b>8 164 043</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 749 719	-3 602 280
	Årets avskrivningar enligt plan	-147 440	-147 440
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 897 159</b>	<b>-3 749 719</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 266 884</b>	<b>4 414 324</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	47 100	47 100
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 600 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark	10 000 000	6 600 000
		<b>19 600 000</b>	<b>13 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	19 600 000	13 800 000
		<b>19 600 000</b>	<b>13 800 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	48 000	48 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>48 000</b>	<b>48 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-48 000	-48 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-48 000</b>	<b>-48 000</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	34 655	34 655
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 655</b>	<b>34 655</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-34 655	-34 655
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-34 655</b>	<b>-34 655</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	1 823	1 815
	Skattefordran	0	3 072
	Klientmedel hos SBC	133 820	234 184
	Fordringar	6 887	0
	Räntekonto hos SBC	924 419	760 308
		<b>1 066 950</b>	<b>999 379</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Försäkring	13 856	13 074
	Kabel-TV	4 910	4 473
	Bostadsrätterna	4 580	4 520
		<b>23 346</b>	<b>22 067</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 831 281	1 768 481
	Reservering enligt stadgar	138 000	62 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 969 281</b>	<b>1 831 281</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	3,700 %	380 000	380 000	2024-01-07
	Handelsbanken	3,700 %	2 000 000	2 000 000	2024-01-20
	Handelsbanken	1,150 %	608 137	682 933	2023-09-30
	Handelsbanken	3,910 %	1 175 211	1 205 207	2024-09-01
	Handelsbanken	0,000 %	150 000	150 000	2024-01-26
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 313 348</b>	<b>4 418 140</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-638 133	-3 810 003	
			<b>3 675 215</b>	<b>608 137</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 789 388 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.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 953 000	5 953 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	El	4 950	3 716
	Värme	20 148	21 907
	Vatten	3 387	3 294
	Sophämtning	2 010	1 915
	Extern revisor	15 625	14 000
	Arvoden	12 700	12 700
	Sociala avgifter	5 653	5 653
	Ränta	18 431	8 051
	Avgifter och hyror	66 938	71 764
		<b>149 842</b>	<b>143 000</b>

<b>Not 17</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga väsentliga händelser är planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Lund den / 2023

Matts Keller Lindberg  
Ordförande

Jimmy Blomborg  
Ledamot

Juliana Kalling  
Ledamot

Björn Tenje Persson  
Ledamot

Ingrid Tollgerdt  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

Per Niclas Hällevall  
Intern revisor



## 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 2022.

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 2022 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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. Risken 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 revisionsssed 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 Prennellyckan för år 2022 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 revisionsssed 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 betryggande sätt.

### *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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

Per Niclas Hällevall  
Förtroendevald revisor

# Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	761 000	761 850	761 000
Överlåtelse/pantsättning	0	2 898	0
Öresutjämning	0	-5	0
Övriga intäkter	0	4 537	0
	<b>761 000</b>	<b>769 280</b>	<b>761 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-1 438	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-11 000	-16 595	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-6 676	-19 000
Städning entreprenad	-27 000	-22 820	-23 000
Mattvätt/Hymnattor	-8 000	-7 227	-7 000
Gemensamma utrymmen	0	-1 320	0
Förbrukningsmateriel	0	-56	0
	<b>-66 000</b>	<b>-56 132</b>	<b>-49 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-19 000	0	-16 000
Entré/trapphus	0	-9 893	0
Installationer	0	-5 929	0
VVS	0	-2 300	0
Elinstallationer	0	-9 501	0
	<b>-19 000</b>	<b>-27 623</b>	<b>-16 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-48 000	-44 458	-28 000
Värme	-160 000	-138 704	-138 000
Vatten	-39 000	-43 231	-37 000
Sophämtning/renhållning	-24 000	-23 219	-23 000
	<b>-271 000</b>	<b>-249 612</b>	<b>-226 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-15 000	-13 074	-14 000
Kabel-TV	-20 000	-17 930	-18 000
	<b>-35 000</b>	<b>-31 004</b>	<b>-32 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-32 000	-58 380	-28 000
	<b>-32 000</b>	<b>-58 380</b>	<b>-28 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Inkassering avgift/hyra	0	-2 098	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 250	-14 000
Föreningskostnader	-2 000	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-1 294	-1 000
Förvaltningsarvode	-48 000	-44 354	-45 000
Administration	-7 000	-6 158	-3 000
Korttidsinventarier	0	-12 593	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-9 100	-5 000
	<b>-80 000</b>	<b>-93 297</b>	<b>-69 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-30 000	-26 750	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-7 447	-10 000
	<b>-40 000</b>	<b>-34 197</b>	<b>-40 000</b>

<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
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
	<b>-151 000</b>	<b>-147 440</b>	<b>-151 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-694 000</b>	<b>-697 685</b>	<b>-611 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>67 000</b>	<b>71 595</b>	<b>150 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4 111	0
Låneräntor	-130 000	-78 922	-61 000
Räntekostnader skattekonto	0	8	0
Övriga räntekostnader	0	-29	0
	<b>-130 000</b>	<b>-74 832</b>	<b>-61 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-63 000</b>	<b>-3 237</b>	<b>89 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)