

Bostadsrättsföreningen Pärlehönan
Org nr 769600-7926

BRF PÄRLHÖNAN

Org nr 769600-7926

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2019

Styrelsen för Brf Pärlhönan, Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelse m m

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-23 och påföljande styrelsekonstituering haft följande utseende:

Ulf Eriksson	ordförande
Lars Dahlberg	ledamot
Tomas Adolphson	ledamot
Sofia Stendus	ledamot
Katarina Zwinkels	ledamot
Helene Lenman	suppleant

Revisorer valda på föreningsstämman:

Christer Fröjd, Gunnar Thoréns Revisionsbyrå AB	revisor
Kjell Strömlid	suppleant

Föreningens fastighet

Föreningen är lagfaren ägare till fastigheten Pärlhönan 5. Fastigheten bebyggdes 1996 med fem parhus med sammanlagt 10 lägenheter samt två carportar med plats för 6 bilar. Fyra av lägenheterna har eget garage. Den totala boytan är 1 344kvm.

Fastighetens taxeringsvärde är 24 245 000 kr.

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Söderberg & Partners Insurance

Gemensamhetsanläggning och servitut

Föreningen är delägare (75%) i en gemensamhetsanläggning. Anläggningen består av entrégata med belysning, gångväg samt avloppsledning (spill). Brf Pärlhönan 7 är den andra delägaren (25%).

Föreningens fastighet Pärlhönan 5 är belastad med ett servitut. Det avser två parkeringsplatser för grannfastigheten Pärlhönan 7.

Föreningens lån

Föreningen har inte någon låneskuld.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.
- Styrelsen har en ansvarsförsäkring. Föreningen har själv skött den ekonomiska och tekniska förvaltningen.
- Styrelsen har en underhålls- och förnyelseplan för att få bättre överblick över vad som behöver åtgärdas och ungefär när. För att finansiera framtida underhåll och förnyelse fonderar föreningen medel så att föreningen inte ska behöva uppta nya lån.
- Vi har under året slutfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK) enligt underhållsplanen.
- Rengöring av kanal mellan spisfläkt och avluftsventil samt byte av flexslang mellan fläkt och kanal gjordes i samtliga lägenheter i maj månad.
- Energibesiktning och energideklarering genomfördes för de fem husen i juni månad.
- Översyn och utbyte av trasiga takpannor gjordes i november.
- En arbetsgrupp har jobbat med att ta fram förfrågningsunderlag för att få in offerter för ommålning av fasaderna helst under år 2020 (enligt underhållsplanen).
- Två städdagar har hållits höst och vår för skötsel av gemensamma ytor.
- Föreningen anlitar entreprenör för att sköta snöröjning av entrégatan. Föreningen har anlitat samma entreprenör för gräsklippning m.m. under sommarhalvåret.
- Årsavgiften för 2019 var densamma som under 2018. Under 2015 har kapitaltillskott (extra avgift) lämnats till föreningen från medlemmarna. Föreningen löste hösten 2015 de båda lån som föreningen haft. Årsavgiften sänktes därefter kraftigt.
- Föreningen har under 2019 inte haft några anställda. Ersättning har betalats ut till revisorn.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	343	343	343	343
Resultat efter finansiella poster	-55	-51	2	22
Soliditet (%)	99,2	99,5	99,3	99,5

Förändring eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	16 222 418	120 000	1 306 704	-51 491
Disposition föregående års resultat		20 000	-71 491	51 491
Årets resultat				-54 550
Belopp vid årets utgång	16 222 418	140 000	1 235 213	-54 550

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

balanserad vinst	1 235 213	
årets vinst	<u>-54 550</u>	
	1 180 663	
disponeras så att	20 000	avsättes till yttre fond
I ny räkning överföres	<u>1 160 663</u>	
	1 180 663	

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning jämte till dessa hörande noter.

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Resultaträkning för år			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		343 224	343 224
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		343 224	343 224
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-258 250	-254 756
Av- och nedskrivningar av materiella och imateriella anläggningstillgångar		-139 524	-139 524
Summa administrationskostnader		-397 774	-394 280
Rörelseresultat		-54 550	-51 056
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-435
Summa finansiella poster		0	-435
Resultat efter finansiella poster		-54 550	-51 491
Resultat före skatt		-54 550	-51 491
Årets resultat		-54 550	-51 491

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Balansräkning för år			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		16 380 202	16 519 726
Kabel-TV		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 380 202	16 519 726
Summa anläggningstillgångar		16 380 202	16 519 726
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 370	14 364
Summa kortfristiga fordringar		16 370	14 364
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 284 615	1 152 282
Summa kassa och bank		1 284 615	1 152 282
Summa omsättningstillgångar		1 300 985	1 166 646
SUMMA TILLGÅNGAR		17 681 187	17 686 372
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 619 000	6 619 000
Kapitaltillskott		9 603 418	9 603 418
Summa bundet eget kapital		16 222 418	16 222 418
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 235 213	1 306 704
Fond för yttre underhåll		140 000	120 000
Årets resultat		-54 550	-51 491
Summa fritt eget kapital		1 320 663	1 375 213
Summa eget kapital		17 543 081	17 597 631
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	0
Skatteskuld		79 305	39 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		58 801	49 681
Summa kortfristiga skulder		138 106	88 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 681 187	17 686 372

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2018:10 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Avskrivning fastighet sker enligt plan, 100 år.

Avskrivning inventarier sker på 10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Not 2 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Driftskostnader		
El	9 090	8 103
Kabel-TV	12 741	20 875
Försäkringar	35 392	31 975
Fastighetskostnader	40 245	40 456
Reparation & underhåll fastighet	82 434	81 624
	179 902	183 034
Administrationskostnader		
Fastighetsförvaltning	54 974	42 217
Revisionsarvode	9 500	10 000
Övriga externa kostnader	2 592	7 458
Övriga administrationskostnader	11 282	12 048
	78 348	71 723
Totala övriga externa kostnader	258 250	254 756

Not 3 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 952 350	13 952 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 952 350	13 952 350
Ingående avskrivningar	-3 432 624	-3 293 100
Årets avskrivningar	-139 524	-139 524
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 572 148	-3 432 624
Utgående redovisat värde	10 380 202	10 519 726
Mark	6 000 000	6 000 000
Bokfört värde	16 380 202	16 519 726

Not 4 Installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	45 937	45 937
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 937	45 937
Ingående avskrivningar	-45 937	-45 937
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 937	-45 937
Utgående redovisat värde	0	0

Sundbyberg 2020 -05-06

Ulf Eriksson

Tomas Adolphson



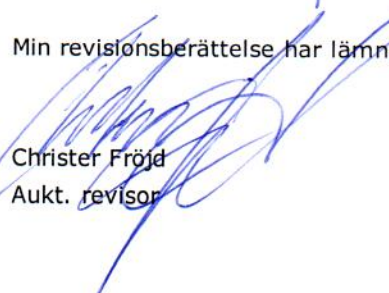
Lars Dahlberg

Sofia Stendus

Katarina Zwinkels

Min revisionsberättelse har lämnats 7/5 2020


Christer Fröjd
Aukt. revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pärlhönan

Org.nr 769600-7926

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pärlhönan för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om

föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pärlehönan för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller


- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 7 / 5 2020



Christer Fröjd
Auktoriserad revisor